



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



Bestehende Gewerbegebiete nachhaltig weiterentwickeln

Konzepte, Strategien und Handlungsansätze

Erkenntnisse aus dem ExWoSt-Forschungsfeld



Inhalt

Abstract	4
Kurzfassung	5
Das Forschungsfeld GewerbeExWoSt	7
1 Gewerbebestandsgebiete als Herausforderung für die Stadtentwicklung	8
2 Gewerbebestandsgebiete im Fokus	16
3 Strategien und Konzepte: stadtreional, stadtwweit, quartiersbezogen	22
4 Akteure beteiligen, Prozesse gestalten	30
5 Handlungsfelder für eine nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten	38
6 Bestand hat Zukunft!	56
Quellenverzeichnis	58
Abkürzungsverzeichnis	61
Bildnachweise	62
Impressum	63

Diese Publikation ist im Zusammenhang mit dem Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ entstanden. Das Forschungsfeld des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) durchgeführt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der vorliegenden Broschüre auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen in der Regel verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für beiderlei Geschlecht.

Abstract

In the last few decades the business location policies of local authorities have been focussed on the development of new industrial areas. These seek to attract businesses from existing urban industrial areas through favourable locations, demand-oriented plot sizes and layouts as well as flexible building designs. In the manufacturing sector, in particular, businesses have a tendency to locate at the periphery. In agglomerated areas new land uses come up against the constraints of environmental law as well as public opposition. Many towns and cities do not have any further sites available for new industrial development. With increasing awareness of environmental issues, of climate change and of sustainability in urban planning, the potential of existing industrial and commercial areas has been drawing attention from urban development planning in recent years.

The federal government of Germany is tackling these challenges within the ExWoSt research field „Sustainable development of existing industrial estates“ (GewerbeExWoSt). It examines the question of how the urban renewal of current industrial areas can promote sustainable urban development and contribute to environmental and climate protection. In order to gather practice based insights into urban development measures as well as instruments and processes, nine model projects were carried out from 2015 to 2018.

The results of the model projects show many promising approaches: for example, the initiation of area based cooperation, the inclusion of industrial area development in urban development policy, the modernisation of enterprises or the willingness of public institutions to invest in particular measures. Nevertheless, the model projects are still faced with major challenges such as the need to improve (transport) infrastructure, urban renewal, the creation of amenity value as well as adapting in a sustainable way. One key component that has led to the success of the model projects is the cooperation of various parties: urban planning, economic development, specialist departments of the administration, politicians and businesses. The model projects pursued measures such as the establishment of area management bodies and inter-departmental working groups.

Developing industrial areas in a sustainable way depends on the provision of sufficient conditions. These include safeguarding the current industrial areas through strong political commitment and the legal protection of industrial zones. The experience of the model projects has shown that the development of current industrial areas requires stamina as well as financial resources and staff. For this the towns and cities need support.

Kurzfassung

Die Ansiedlungspolitik der Kommunen konzentrierte sich in den vergangenen Jahrzehnten auf die Erschließung neuer Gewerbestandorte. Diese locken mit günstiger Erschließung, bedarfsorientierten Grundstücksgrößen und -zuschnitten sowie großer Gestaltungsfreiheit auch viele Betriebe aus bestehenden innerstädtischen Gewerbegebieten an. Gerade im verarbeitenden Gewerbe ist eine Tendenz zur Randverlagerung festzustellen. In Ballungsräumen stoßen weitere Flächenausweisungen inzwischen auf umweltrechtliche Grenzen und gesellschaftliche Widerstände. Vielen Städten stehen keine größeren gewerblichen Neubauflächen mehr zur Verfügung. Mit steigender Sensibilisierung für Umweltbelange, Klimawandel und Nachhaltigkeit in der Planung rücken daher seit einigen Jahren die Potenziale bestehender Industrie- und Gewerbegebiete verstärkt ins Blickfeld der Stadtentwicklung.

Mit dem ExWoSt-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ (GewerbeExWoSt) griff der Bund diese Herausforderungen auf und ging der Frage nach, wie die städtebauliche Erneuerung und zukunftsfähige Entwicklung bestehender Gewerbegebiete die nachhaltige Stadtentwicklung vorantreiben und zugleich zur Umwelt- und Klimaverträglichkeit beitragen kann. Um praxisgestützte Erkenntnisse zu städtebaulichen, instrumentellen und prozessbezogenen Maßnahmen zu gewinnen, wurden von Ende 2015 bis Ende 2018 neun Modellvorhaben durchgeführt.

Die Ergebnisse der Modellvorhaben zeigen vielversprechende Ansatzpunkte – etwa bei der Initiierung gebietsbezogener Kooperationen, der Einbeziehung der Gewerbegebietsentwicklung in die Stadtentwicklungspolitik, der betrieblichen Modernisierung oder der Bereitschaft der öffentlichen Hand, in konkrete Maßnahmen zu investieren. Die Verbesserung der (Verkehrs-)Infrastrukturen, die städtebauliche Erneuerung, die Schaffung von Versorgungs- und Aufenthaltsqualität sowie die notwendige nachhaltige Umweltausrichtung stellen die Modellvorhaben jedoch weiterhin vor große Herausforderungen. Ein Schlüssel zum Erfolg ist bei allen Modellprojekten die Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure, vor allem Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Fachressorts der Verwaltung, Politik und Unternehmen. Die Modellvorhaben haben dazu Ansätze wie die Einrichtung eines Gebietsmanagements und ressortübergreifender Arbeitsstrukturen verfolgt.

Um bestehende Gewerbegebiete nachhaltig weiterzuentwickeln, müssen die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden. Dazu gehören die Standortsicherung bestehender Gewerbegebiete durch ein klares politisches Bekenntnis und die planungsrechtliche Absicherung der Gewerbe- oder Industrienutzung. Die Erfahrungen in den Modellvorhaben haben gezeigt, dass die Weiterentwicklung von Gewerbebestandsgebieten einen langen Atem braucht sowie personeller und finanzieller Ressourcen bedarf. Hier besteht praktischer Handlungs- und Unterstützungsbedarf in der Stadtentwicklung.

Die ExWoSt- Modellvorhaben



Augsburg – Lechhausen



Berlin-Lichtenberg – Herzbergstraße
Frankfurt – Fechenheim-Nord/Seckbach



Dortmund – Dorstfeld West
Hamburg – Billbrook/Rothenburgsort

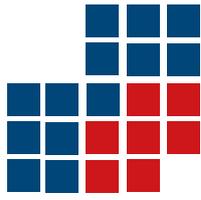


Karlsruhe – Grünwinkel
Oranienburg – Gewerbepark Mitte



Kassel – Waldau-West
Ratingen – Tiefenbroich/West





Das Forschungsfeld GewerbeExWoSt

Nach der Konkretisierung des Forschungsansatzes gingen Ende 2015 neun Modellvorhaben an den Start und erprobten bis Ende 2018 Strategien und Maßnahmen zur Qualifizierung und integrierten Weiterentwicklung ihrer Gewerbebestandsgebiete. In Projektwerkstätten und im Rahmen von Fachtagungen erfolgte ein lebhafter fachlicher Austausch, der viele Erkenntnisse für das Forschungsfeld erbrachte. An dieser Stelle sei für das besondere Engagement aller Projektbeteiligten gedankt. Mit der vorliegenden Broschüre werden die Ergebnisse des Forschungsfelds zusammengefasst.

Die neun städtebaulichen Modellvorhaben im Überblick

Quelle: eigene Darstellung,
auf Basis von Geodaten des BBSR





1 Gewerbebestandsgebiete als Herausforderung für die Stadtentwicklung

Die Verlagerung von Gewerbe und Industrie aus der Stadt hat eine lange Geschichte

Gewerbegebiete entstanden im Zuge der Industrialisierung in der Nähe des Rohstoffabbaus, entlang von Transportwegen und an den Rändern der Städte. Die meist stark emittierenden Betriebe belasteten Bevölkerung und Umwelt. Das dynamische Städtewachstum in der zweiten Hälfte des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts verschärfte die Konflikte zwischen Industrie und Gewerbe auf der einen und insbesondere dem Wohnen auf der anderen Seite. Die schwierigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in den Städten führten dazu, dass die Funktionstrennung im Städtebau Einzug hielt und ein systematischer Verlagerungsprozess von Industrie und Gewerbe begann (vgl. Betker 2013, Läßle 2016, IAT 2017). Industrie- und Gewerbebetriebe wurden in Stadtrandlage verlegt oder dort neu angesiedelt. Es entstand ein eigener Gebietstypus, der sich in seiner spezifischen Funktionalität und seinen Architekturen von den städtischen Quartieren unterschied. Massenproduktion und Motorisierung beschleunigten diesen Prozess, vor allem in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts

(IAT 2017: 10). Im Zuge diverser Stadterweiterungen wurden diese Standorte jedoch immer wieder in die Siedlungsbereiche reintegriert, was Nutzungskonflikte nach sich zog.

Auch in jüngerer Zeit konzentrierte sich die Ansiedlungspolitik der Kommunen auf die Erschließung neuer Gewerbebestände in Stadtrandlage. Diese ziehen mit günstiger Erschließung, bedarfsorientierten Grundstücksgrößen und -zuschnitten, unproblematischen Nachbarschaften sowie großer Gestaltungsfreiheit bis heute viele Betriebe aus bestehenden innerstädtischen Gewerbegebieten an. Gerade im verarbeitenden Gewerbe ist eine Tendenz zur Verlagerung festzustellen. Zunehmende Flächenkonkurrenzen durch Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen verstärken diesen Prozess und führen zu einer „Gentrifizierung“ bestehender Gewerbegebiete (vgl. Lindfeld 2015: 9).

Eine anhaltende Inanspruchnahme von Flächen durch Industrie und Gewerbe an den Siedlungsrändern ist die Folge, obwohl gleichzeitig der Anteil an innerörtlichen Gewerbebrachflächen steigt (Betker 2011: 75). Läßle spricht von einer funktionalen Ausdünnung der Stadt: „Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel und unter dem Einfluss postindustrieller Stadtkonzepte werden unsere Städte

immer mehr reduziert auf Orte des monofunktionalen Wohnens und des Konsums, des Einzelhandels und der Unterhaltung sowie Standorte hochwertiger Dienstleistungen“ (Läpple 2017: 5). Auch wenn in jüngster Zeit die funktionsgemischte Stadt propagiert wird, bleibt festzuhalten, dass bis heute „Betriebe insbesondere des Handwerks und der verarbeitenden Industrie langsam, aber kontinuierlich aus den Mischstrukturen verdrängt werden. Das führt dazu, dass trotz der bekundeten Bevorzugung der Funktionsmischung durch Städtebauerinnen und -bauer in der Realität eine Entmischung erfolgt“ (IAT 2017: 20).

„Produktion zurück in die Stadt“

Läpple fordert mit seinem Plädoyer „Produktion zurück in die Stadt“, Industrie und Gewerbe mehr Wertschätzung entgegenzubringen und diese wieder stärker in lokale Ökonomien und urbane Kontexte einzubetten (Läpple 2016). Eine offensive Industriepolitik und Reindustrialisierung gewinnt europa- und weltweit an Bedeutung (Savona 2018: 2). Dieser Perspektivwechsel vollzieht sich angesichts eines tiefgreifenden Strukturwandels, ausgelöst durch eine global ausgerichtete Arbeitsteilung in der Produktion sowie die Priorisierung des Dienstleistungssektors, bei gleichzeitiger Deindustrialisierung von Städten und Regionen. Dieser Prozess brachte Gewinner und Verlierer hervor und führte zu einer sich verstärkenden Polarisierung von Stadtgesellschaften. Mit dem Wegbrechen der Industrie verschwanden viele Einfacharbeitsplätze, aber auch gut bezahlte Arbeitsplätze für den Mittelstand. Gleichzeitig entstanden viele schlechter bezahlte Jobs im Dienstleistungssektor. (Läpple 2016: 24 f., IAT 2017: 10)

Allerdings trägt laut Priddat und West (2012) der Eindruck von der Dominanz der Dienstleistungsgesellschaft. Zwar ist die „Macht der Industrie“ gesellschaftlich verschwunden und die industrielle Branche hat sich neu gruppiert. Doch „die Ausdehnung der Dienstleistungswirtschaft ist nur auf der Basis einer industriellen Infrastruktur möglich“ (Priddat/West 2012: 17). Sie betonen gleichfalls den Nutzen der Industrie wie auch deren Beitrag zur Wertschöpfung und Arbeitsplatzsicherung, zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Gütern sowie zur ökologischen Modernisierung (Priddat/West 2012: 23 ff.),

Die wirtschaftliche Wertschöpfung wird in Deutschland bis heute zu einem hohen Anteil durch das produzierende Gewerbe erbracht: In Ballungsräumen stieg die Wertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe zwischen 2008 und 2014 um 24 % und damit stärker als im Bundesdurchschnitt (20 %), sodass „von einer Erosion der Industrie in großen Städten und Metropolregionen keine Rede sein kann“ (Eickelpasch/Behrend 2017: 639). Im Gegenteil: Der industrielle Sektor bringt gut bezahlte Arbeitsplätze hervor, generiert nach wie vor viele Arbeitsplätze in anderen Branchen und „finanziert als Innovationstreiber zu weiten Teilen die Forschungs- und Entwicklungsausgaben der Wirtschaft“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2015: 2).

„Die gute Position der städtischen Industrie ist jedoch kein Selbstläufer“ (Eickelpasch/Behrend 2017: 639). Neben dem Zusammenspiel der unterschiedlichen Standortfaktoren, das die Städte und Regionen verstärkt in den Blick nehmen müssen, sind auch Anpassungsprozesse erforderlich, um die Modernisierung sowohl auf betrieblicher als auch auf Quartiers- und Stadtebene voranzubringen. Hinzu kommt, dass ältere Gewerbegebiete mittlerweile in die Jahre gekommen sind und in der Regel einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen (Betker 2013: 178). Darüber hinaus führt die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche zu Anpassungsbedarfen in Gewerbegebieten.

Transformationsprozesse in der Industrie befördern die urbane Produktion

Mit der Digitalisierung in Industrie und Gewerbe, oftmals subsummiert unter dem Schlagwort „Industrie 4.0“, „verbindet sich die Hoffnung, dass mit den neuen Techniken die Produktion nicht nur effizienter, sondern auch stadtverträglicher gestaltet werden kann“ (Piegeler/Spars 2019: 2). Industrie 4.0 wird daher häufig gleichgesetzt mit urbaner Produktion (ebd.). Piegeler und Spars (2019: 6) definieren urbane Produktion im engeren Sinne als die Herstellung und Verarbeitung von materiellen Gütern im urbanen Raum; im weiteren Sinne zählen sie alle Dienstleistungen dazu, aus denen ein im urbanen Raum seriell

gefertigtes digitales Gut hervorgeht. Sie verweisen darauf, dass urbane Produktion kein neues Konzept ist, sondern prägend für frühere Phasen der Industrialisierung war und in vielen Regionen, in denen die Tertiärisierung das produzierende Gewerbe noch nicht weitgehend verdrängt hat, bis heute zur Realität gehört. Urbane Produktion ist auf die Nähe zum Wohnort von Kunden, Mitarbeitenden und Unternehmenden angewiesen (IAT 2017: 27 f.). Sie bietet wohnungsnaher Arbeits-, Ausbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten und trägt zur Versorgungsqualität und Nutzungsvielfalt im städtischen Umfeld bei.

Gewerbegebiete besitzen substantielle Bedeutung für die Städte und Gemeinden

Die Stadträume urbaner Produktion haben substantielle Bedeutung für die Beschäftigungs- und Versorgungsmöglichkeiten einer Stadtgesellschaft. Damit sind sie essenziell für ihren sozialen Zusammenhalt sowie generell für die Lebens- und Umweltqualität in der Stadt. Unternehmen und Beschäftigte generieren in bestehenden Gewerbegebieten wesentliche Beiträge zur Wertschöpfung und zu den Steuererträgen der Kommunen. Dort finden relevante Weichenstellungen für Flächen- und Ressourceneffizienz sowie für Art und Ausmaß unverträglicher Emissionen statt. Nicht zuletzt prägen Gewerbebestandsgebiete funktionale und ästhetische Qualitäten für die gesamte Stadt bzw. Stadtregion.

Das „Räumlich-funktionale Entwicklungskonzept Gewerbe Frankfurt am Main“ bezeichnet die Bedeutung der Industrie für die Stadt gemessen am Gewerbesteueraufkommen als herausragend. Dabei betrachtet das Konzept nicht nur das verarbeitende Gewerbe an sich, sondern auch alle vor- und nachgelagerten Branchen. Das Netzwerk Industrie trug demnach wesentlich dazu bei, dass die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zwischen 2009 und 2013 um knapp 6 % stieg (Luipold/Ring/Spath 2015: 9).

Ein Grund für die Konzentration ökonomischer Aktivitäten in Städten liegt darin, dass hier eine kritische Masse an Fachkräften vorhanden ist, Transaktionen einfacher zu

organisieren sind und „Wissensspillover“, d. h. die Übertragung von Wissen zwischen zwei Akteuren, entstehen können (IAT 2017: 19). Selbst Dienstleistungsmetropolen wie London, Paris und Mailand verfügen über eine hohe Konzentration an High-Technology-Industriezweigen (Krätke 2007 zitiert nach IAT 2017: 19).

Gewerbebestandsgebiete erfüllen somit zwar eine zentrale Rolle im Stadtgefüge. Dennoch genießen sie eine weitaus geringere stadtentwicklungspolitische Aufmerksamkeit als Quartiere für Wohnen oder Versorgung. So wecken Flächenpotenziale in innenstadtnah gelegenen Gewerbegebieten wachsender Ballungsräume die Begehrlichkeiten der Wohnungsbaupolitik. Hier ist es wichtig, dass sich die politischen Akteure und Gremien zur Produktion in der Stadt und zu den innerstädtischen Gewerbebeständen bekennen. Damit verbindet sich auch die Erkenntnis, dass die Gebietsentwicklung im Bestand eine städtische Aufgabe ist. Sie kann nicht alleine der privatwirtschaftlichen Ratio der Unternehmen überlassen werden. Aufgrund der Langfristigkeit der Entwicklungsprozesse, die in der Regel deutlich über eine Legislaturperiode hinausgehen, bedarf es eines klaren politischen Auftrags an die Verwaltung.

Insofern braucht es hier einen Perspektivwechsel und den Willen von Politik und Verwaltung, der Bedeutung dieser Stadträume gerecht zu werden. So müssen auch bei bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten hohe Standards für Entwicklung und Gestaltung zum Einsatz kommen. Die städtebauliche Praxis zeigt, dass die Kommunen durchaus Möglichkeiten konstruktiver Intervention im Bestand haben. Diese liegen vor allem in der integrierten Herangehensweise, der Ressourcenbündelung sowie der gebietsbezogenen Kooperation und Kombination von Planungs-, Förder- und Ordnungsinstrumenten.

Eine nachhaltige Entwicklung als übergeordnetes Ziel kann dabei als Schnittstelle zwischen öffentlichen und privaten Interessen gelten. Dabei liegt dem Nachhaltigkeitsverständnis ein ganzheitlicher Ansatz zugrunde, der die wirtschaftliche Tragfähigkeit, ökologische Verträglichkeit und soziale Gebrauchsfähigkeit gleichrangig für die Gebietsentwicklung berücksichtigt. Nachhaltigkeit integriert zudem akteursbezogene und prozessuale Aspekte; sie ist somit auf Kooperation und Beteiligung ausgerichtet.

Gewerbegebiet Lechhausen in Augsburg: Die regionale Bedeutung zur Profilierung des Standorts nutzen

Der Claim des Modellvorhabens in Augsburg rückt die Bedeutung des Gewerbegebiets Lechhausen in den Fokus; er nimmt Bezug auf dessen hohe Unternehmensdichte und gute Verkehrsanbindung.

500 Betriebe und 11.000 Arbeitsplätze -
Wir wissen, was Unternehmen und ihre Mitarbeiter brauchen.

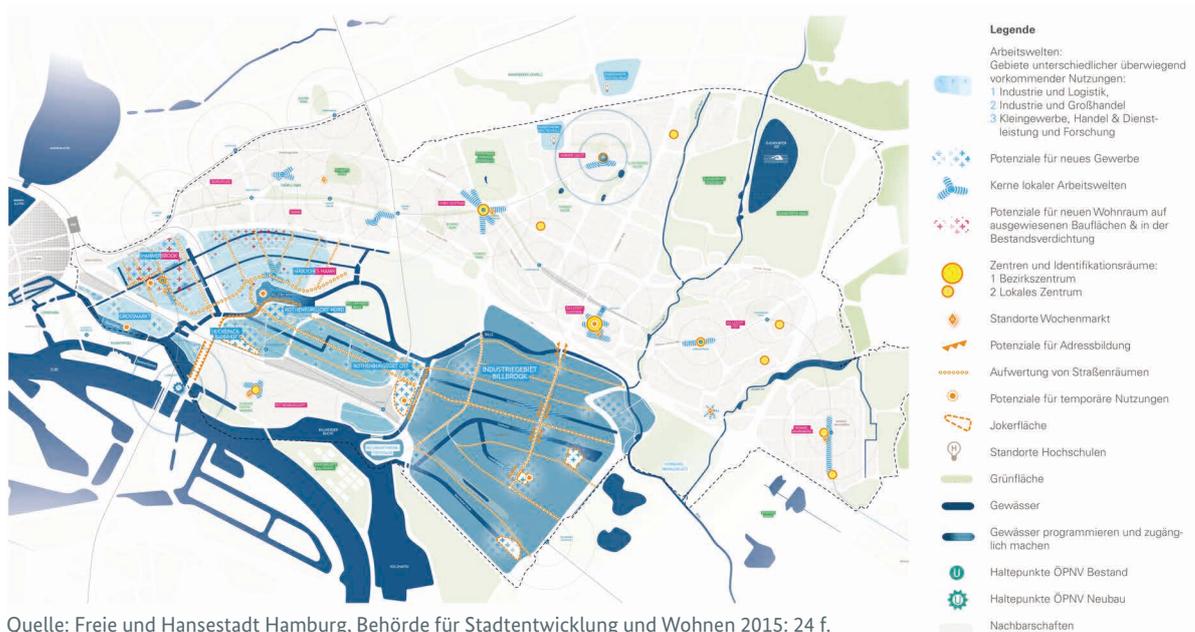
Augsburg Ost

Der stärkste Gewerbebezirk in Bayerisch-Schwaben

Quelle: CIMA 2018

Industriegebiet Billbrook in Hamburg: Fokusraum für „Die Industrie von morgen“ im Stadtentwicklungskonzept

Das 2014 veröffentlichte Stadtentwicklungskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ war der Auftakt für eine Debatte über die strategische Entwicklung des Hamburger Ostens. Das Konzept entwirft ein Zukunftsbild für die östlichen Stadtteile Hamburgs. Das Industriegebiet Billbrook ist einer der Fokusräume für „Die Industrie von morgen“, um den Produktionsstandort zu stärken und zu einem „Magneten“ für die Industriensiedlung zu entwickeln. (Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 2015)



Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 2015: 24 f.

Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach in Frankfurt am Main: Pilotprojekt für die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets

2012 beschloss die Stadtverordnetenversammlung, in Frankfurt am Main ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das den Kriterien der Nachhaltigkeit genügen sollte. Als Pilotprojekt wurden die Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach in einem umfassenden Analyse- und Diskussionsprozess ausgewählt. Für die nachhaltige Entwicklung der beiden Gebiete hat die Stadt über einen Zeitraum von fünf Jahren Mittel in Höhe von 1,3 Mio. EUR bereitgestellt.



In Gewerbebestandsgebieten konzentrieren sich Defizite und Risiken

Entwicklungsbedarf besteht vor allem für Gewerbegebiete, deren Nutzungs- und Bebauungsstrukturen wesentlich in den 1960er- bis 1980er-Jahren ausgeprägt wurden. Diese Generation von Gewerbegebieten weist sehr heterogene Nutzungs-, Bauungs- und Akteursstrukturen auf. Darunter fallen Gewerbe- und Industriegebiete mit großbetrieblichen Strukturen ebenso wie kleinteilige Geweremischgebiete. Die Bandbreite der Nutzungen reicht von produzierenden Betrieben aller Wirtschaftszweige über Logistik, Ver- und Entsorgung, Dienstleistung, Verwaltung und Handel, Gastronomie und Beherbergung bis hin zu Sport, Kultur, Unterhaltung und religiösen Einrichtungen. Die Gewerbegebiete sind zumeist am Ende ihres ersten Entwicklungszyklus angelangt. Trotz unterschiedlicher Ausgangslagen ähneln sich die Herausforderungen (vgl. BBSR 2015):

- **Städtebauliche Defizite** zeigen sich in sanierungsbedürftiger Bausubstanz sowie fehlenden stadträumlichen Qualitäten im privaten und öffentlichen Raum.
- **Funktionale Defizite** liegen bei Mindernutzungen, Leerständen und Brachen, Fehlnutzungen, dysfunktionalen Räumen und unzureichenden Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe vor.
- **Interne Nutzungskonflikte** entstehen bei Belastungen durch Lärm, Schadstoffe, Staub und Erschütterungen. Gleichzeitig bestehen Schutzansprüche sensibler Nutzungen (z. B. bei Betriebswohnungen).
- **Nachbarschaftskonflikte** entwickeln sich, wenn sensitive Nutzungen (z. B. Wohnen), Seveso-III-Betriebe und Flächenkonkurrenzen für Probleme innerhalb der Gebiete sorgen.
- **Umweltkonflikte** umfassen Hochwassergefahren, Gefährdungen von Schutzgütern und Biodiversität, Altlasten, hohen Ressourcenverbrauch und weiteren Flächenverbrauch.
- **Mängel in der internen Erschließung** äußern sich beispielsweise in Parkierungsproblemen und fehlenden Wendemöglichkeiten, die zu gebietsinternen Verkehrsproblemen führen.

- **Schwierige verkehrliche Anbindung:** Eine Überlastung der Hauptverkehrsstraßen und Knotenpunkte, eine schlechte Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz und Barrieren im Randbereich erschweren die Zugänglichkeit.
- **Imageprobleme:** Sich überlagernde städtebauliche und funktionale Missstände haben ein negatives Image der Gebiete zur Folge und können Trading-down-Prozesse einleiten.
- **Planungsdefizite** liegen beispielsweise bei fehlenden oder nicht angepassten Bebauungsplänen vor.

Diese komplexen Problemlagen kumulieren in manchen Gebieten in städtebaulichen Missständen und ausgeprägten Funktionsverlusten. Infolgedessen können Bestandsgebiete ihre Rolle im kommunalen und regionalen Zusammenspiel der Gewerbestandorte nicht mehr angemessen erfüllen.

Gleichzeitig bieten sie Potenziale und Chancen

Gewerbegebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre bieten jedoch gleichzeitig vielfältige Möglichkeiten für Nachverdichtung und kompakte Stadtstrukturen, energetische Optimierung und Ressourceneffizienz, Klimaanpassung und Risikovor-sorge sowie für eine Verbesserung der Verkehrssituation und des Mobilitätsverhaltens. Zugleich eröffnen Digitalisierung und „Industrie 4.0“ neue Chancen für bestehende Gewerbestandorte. Daraus ergeben sich Optionen für eine stadtverträglichere Produktion und somit eine Entschärfung von Nutzungs- und Nachbarschaftskonflikten. Innenstadtnahe ältere Gewerbegebiete bieten attraktive Standorte für stadtaffine, innovative und kleinteilige Produktionsbetriebe sowie für kleinere Manufakturen, die sich (handwerklicher) Reparatur, Wiederverwertung oder individualisierter Einzelfertigung von Gütern widmen.

Aus den vielfältigen Potenzialen und zukünftigen Entwicklungsoptionen ergeben sich hervorragende Ansatzpunkte für eine wirtschaftlich zukunftsfähige, sozial- und umweltverträgliche Qualifizierung von Gewerbebestandsgebieten. Diese zu nutzen stellt eine große Herausforderung und vordringliche Aufgabe für die integrierte und nachhaltige Entwicklung von Städten und Gemeinden dar.

Neun Modellvorhaben – neun Beispiele für Problemlagen



Sanierungsbedürftige Bausubstanz: Im Gewerbegebiet Herzbergstraße in Berlin-Lichtenberg werden manche Gebäude den Anforderungen an moderne Gewerbebauten nicht mehr gerecht.



Mangelnde Aufenthaltsqualität: In Billbrook/Rothenburgsort in Hamburg fehlen (grüne) Aufenthaltsorte für Besuche, Angestellte, Lkw-Fahrende.



Unternutzung: Für große versiegelte Flächen im Gewerbegebiet Waldau-West in Kassel, die häufig nur temporär als Abstellflächen genutzt werden, ist eine Qualifizierung sinnvoll.



Gebäudeleerstand: Im Gewerbepark Mitte in Oranienburg zeugen leerstehende Gebäude sowie un- und untergenutzte Flächen von funktionalen Defiziten.



Brachflächen: Trotz neu geschaffenem Planungsrecht für den Bau eines Rechenzentrums findet die Brachfläche in exponierter Lage im Gewerbegebiet Seckbach in Frankfurt am Main keine Wiedernutzung.



Nachbarschaftskonflikte: Ein Entsorgungsbetrieb im Gewerbequartier Grünwinkel in Karlsruhe verursacht Nachbarschaftskonflikte mit angrenzenden Nutzungen.



Flächenverbrauch: Im Gewerbegebiet Tiefenbroich/West in Ratingen tragen großflächige Logistik- und Lagerhallen zu weiterem Flächenverbrauch und Versiegelung bei.



Mängel in der internen Erschließung: Beengte Straßenverhältnisse erschweren die Andienung von Grundstücken im Gewerbegebiet Dorstfeld West in Dortmund.



Imageprobleme: Im Augsburger Gewerbezentrum Lechhausen sorgt ein zunehmender Besatz mit Bordellen für Imageprobleme.

Flächenpotenziale: Gerade die älteren Gewerbegebiete mit mindergenutzten oder brachliegenden Flächen bergen Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung; der Bedarf an neuen Flächenausweisungen am Stadtrand kann dadurch vermindert werden (Hüttenhain 2012: 33; Freudenu et al. 2014: 124 f., 94). Dabei gilt es, sowohl für vorhandene Betriebe als auch für Neuansiedlungen Flächenpotenziale wieder nutzbar zu machen. Die größere Herausforderung besteht allerdings im Aktivieren dieser Flächenpotenziale.

Traditionelle Standorte mit guter Vernetzung und Einbettung in lokale Ökonomien: Die ansässigen Betriebe prägen die Gewerbebestandsgebiete in ihrer heutigen Struktur und bestimmen ihre Entwicklungsperspektiven. Aufgrund ihrer oft langen Präsenz am Standort sind die Unternehmen gut vernetzt und verfügen über ein funktionierendes Zuliefernetzwerk. Branchenkontakte und Kooperationsmöglichkeiten zählen zu den weichen Standortfaktoren, die für die Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens relevant sind (Difu 2017: 6). Gerade für innovative Unternehmen sind die Nähe zur Stadt als Entwicklungs-, Bildungs- und Forschungsmilieu sowie der Austausch von großer Bedeutung (IAT 2017: 19).

Integrierte Lage und gute Anbindung: Bestehende Gewerbegebiete sind häufig innenstadtnah gelegen und in das Siedlungsgefüge integriert. In Stadtrandlage verfügen sie regelmäßig über eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Hauptverkehrsnetz. Die zunehmende Verzahnung von Produktion und Dienstleistungen erfordert eine gute stadträumliche Integration und verkehrliche Anbindung. Im Wettbewerb um spezialisierte Fachkräfte können Unternehmen an integrierten Standorten Wettbewerbsvorteile erzielen – durch vielfältige soziale und kulturelle Angebote im städtischen Umfeld und durch die gute Anbindung an Wohnstätten.

Wohnort- und Kundennähe: Ältere Gewerbegebiete zeigen vielfach das „breite Spektrum ‚wohnungsnaher‘ Klein- und Kleinstbetriebe des produzierenden und reparierenden Handwerks, des Einzelhandels, des Gesundheitswesens, der Gastronomie sowie anderer Bereiche der sozialen, haushalts- und unternehmensorientierten Dienstleistungen“

(Läpple 2016: 27). Sie übernehmen eine wichtige Funktion bei der Versorgung mit Produktions-, Dienstleistungs- und Wohlfahrtsangeboten des täglichen Bedarfs und als wohnungsnaher Arbeits-, Ausbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten. Diese Betriebe der lokalen Ökonomie sind auf die oftmals günstigen Immobilienpreise in bestehenden Gewerbegebieten angewiesen.

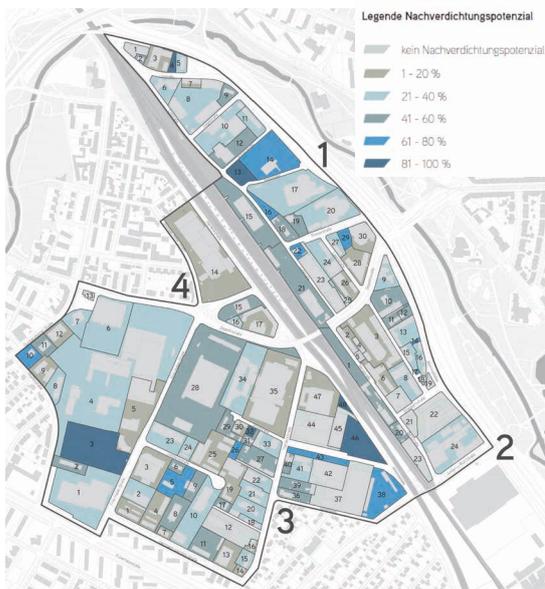
Standorte für emittierende Betriebe: In bestehenden Gewerbe-, insbesondere aber Industriegebieten, ist bei einer entsprechenden „Vorbereitung“ bzw. planungsrechtlichen Ausweisung störendes Gewerbe (u. a. Handwerksbetriebe, Entsorgungsbetriebe) zulässig. Sie bieten damit störenden Betrieben mancherorts die einzige Möglichkeit, ihre Leistungen in Kundennähe anzubieten. Dabei stellen die „Kernbereiche [...] der wenigen Gewerbegebiete, die allein durch ihren Abstand zu störepfindlichen Nutzungen eine weitgehend uneingeschränkte industrielle Nutzung [...] erlauben, eine wichtige Ressource für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt dar“ (Luipold/Ring/Spath 2015: 41).

Potenziale für Ressourcen-, Energieeffizienz und Klimaschutz: Gewerbebestandsgebiete können hier einen wichtigen Beitrag leisten – durch Verringerung des Energieverbrauchs, durch die Reduzierung des allgemeinen Schadstoffausstoßes und speziell der CO₂-Emissionen, durch ein synergieorientiertes Stoffstrom- und Abfallmanagement, durch Oberflächenwasserbewirtschaftung und ein nachhaltiges Wassermanagement für das gesamte Gewerbegebiet (Freudenu et al. 2014: 124 f.).

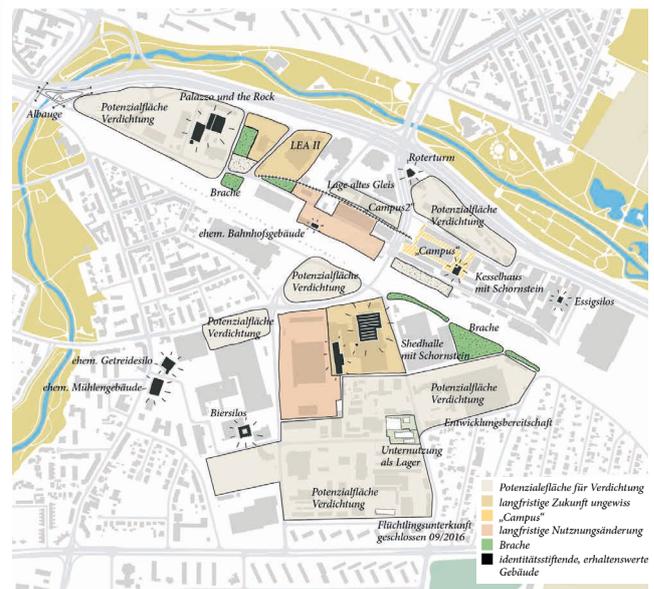
Optionen durch neue Technologien: Durch die Weiterentwicklung der Produktionstechnik, Innovationen in der Anlagen- und Umwelttechnik, die Reduktion von Emissionsbelastungen, die Einführung stadtverträglicher Logistiksysteme und durch neue Informations- und Kommunikationstechnologien eröffnen sich interessante Möglichkeiten für die Stärkung von Produktionsstandorten in den Städten. Dazu gehört auch, durch Stapelung von Funktionen und eine intelligente Integration von Produktion und Dienstleistungen die Flächeneffizienz zu erhöhen, was die Nutzung von Restflächen und kleinen Grundstücken in Bestandsgebieten ermöglicht (Läpple 2016: 26).

Hohe Nachverdichtungspotenziale im Gewerbequartier Grünwinkel in Karlsruhe

Der städtebauliche Rahmenplan für das Gewerbequartier Grünwinkel im Modellvorhaben in Karlsruhe stellt die Veränderungspotenziale (u. a. anstehender Eigentümerwechsel, vorliegende Bauanfragen, Nutzungsänderungen) in einer sogenannten Zukunftskarte dar. Die zeitliche Verfügbarkeit reicht von kurzfristig bis langfristig.



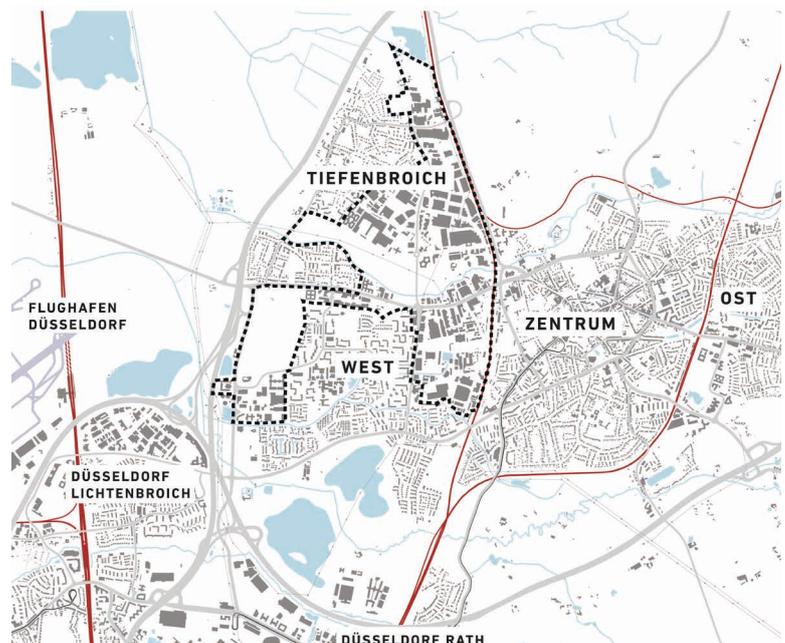
Quelle: Zero Emission GmbH, 2016: 65



Quelle: berchtoldkrass space&options 2018: 36

Integrierte Lage des Gewerbegebiets Tiefenbroich/West in Ratingen

Die innenstadtnahe Lage und sehr gute überörtliche Anbindung sind wichtige Standortfaktoren für das Gewerbegebiet Tiefenbroich/West.



Quelle: ulrich hartung gmbh, 2018: 16



2 Gewerbebestandsgebiete im Fokus

Erst seit Kurzem gewinnen Gewerbebestandsgebiete in Deutschland an Aufmerksamkeit

In der ExWoSt-Vorstudie „Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand“ (Freudenau et al. 2014) wurden Problemstellungen, Entwicklungspotenziale sowie Qualifizierungsansätze für bestehende Gewerbegebiete analysiert. Die Auswertung von Projektbeispielen, Fachliteratur und Förderprogrammen ergab, dass bereits in den 1980er-Jahren das Entwicklungspotenzial von Gewerbebestandsgebieten erkannt worden war. Erste Pilotvorhaben und Forschungsprojekte wurden damals auf den Weg gebracht, u. a. 1989 das ExWoSt-Forschungsfeld Städtebau und Wirtschaft. Allerdings behandelte lediglich eins von insgesamt vier Themenfeldern die „Stadterneuerung in Gewerbegebieten“. Die betreffenden Modellvorhaben hatten mehr Stadtumbaucharakter und zielten weniger auf eine Bestandserneuerung. Das Interesse ebte bereits Ende der 1990er-Jahre wieder ab.

Erst mit der Diskussion um eine nachhaltige Stadtentwicklung gewann die städtebauliche Erneuerung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete wieder an Aufmerksamkeit. Doch auch in der Folgezeit blieb der Umgang mit Gewer-

bebestandsgebieten schwierig. Freudenau et al. kommen in der Vorstudie deshalb zu dem Schluss, dass die Bemühungen für eine Aufwertung und Qualifizierung von solchen Gebieten noch am Anfang stehen. Es wurde deutlich, wie langwierig die Modernisierungsprozesse in Gewerbebestandsgebieten sind.

Gleichzeitig bestätigten die Befragungen im Rahmen der Vorstudie die Relevanz des Themas. Mit „hoch“ bis „sehr hoch“ bewerteten Kommunen und Fachleute das Erfordernis, die Erneuerung und nachhaltige Entwicklung von bestehenden Gewerbegebieten aktiv anzugehen. Allerdings bestand eine deutliche Diskrepanz zwischen erkannter Notwendigkeit und der Umsetzung entsprechender Projekte, was „als ein Indiz für die Schwierigkeiten bei der Bewältigung dieses Themas zu sehen ist“ (Freudenau et al. 2014: 3).

Neben dem ExWoSt-Forschungsfeld gibt es aktuell weitere Forschungs- und Förderaktivitäten zu Gewerbebestandsgebieten. Auf Bundesebene zählt hierzu u. a. der Themenschwerpunkt „Nachhaltige Transformation urbaner Räume“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF), der von 2016 bis 2019 lief. Er war Teil der „Sozial-ökologischen Forschung“ im Rahmenprogramm „Forschung für nachhaltige Entwicklung“ des BMBF (2017).

Im Themenfeld „Wandel städtischer Wirtschaftsstrukturen“ befassten sich zwei Vorhaben mit der nachhaltigen Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete:

- Im Projekt „GiS – Gewerbe in der Stadt – Wandel im Bestand gestalten“ ging es um innerstädtisch gelegene, dynamische Gewerbegebiete als spezifische Standorte urbaner Produktion, die für aufstrebende und stadt-affine Wirtschaftsbereiche weiterentwickelt werden sollten (BMBF 2017: 11 f.).
- Im Projekt „Grün statt Grau – Gewerbe im Wandel“ lag der Fokus auf der nachhaltigen Transformation von älteren Gewerbegebieten in drei Städten (BMBF 2017: 11, WILA Bonn 2.4.2019a). Hier wurden ausgehend von Potenzialanalysen Szenarien für eine energetische Optimierung von Flächen, Gebäuden und Betriebsabläufen erstellt und mit freiraumplanerischen Gestaltungsmöglichkeiten in Zusammenhang gesetzt. Zudem wurde die Einbettung der Unternehmen in lokale Netzwerke untersucht. „Pionierunternehmen des Wandels“ setzten erste Maßnahmen um. Bundesweit wurden drei Modellgebiete ausgewählt, u. a. das Frankfurter ExWoSt-Modellvorhaben.

Aus dem Forschungsvorhaben „Grün statt Grau – Gewerbe im Wandel“ entstand in Nordrhein-Westfalen (NRW) das neue Netzwerk „Kommunaler Klimaschutz.NRW: Starke Partnerschaften für nachhaltige Gewerbegebiete“. Im Netzwerk sind sechs Kommunen aktiv. Ein Schwerpunkt des durch Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) geförderten Projekts liegt in der Konkretisierung und Umsetzung von Maßnahmen, die an kommunale Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepte anknüpfen. Darüber hinaus findet ein Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer zwischen den Beteiligten statt, der auch weiteren nordrhein-westfälischen Kommunen offensteht. Das Projekt hat eine Laufzeit von drei Jahren und startete Ende 2018 (WILA Bonn 2.4.2019b).

Bereits 2016 initiierte die regionale Wirtschaftsförderung der Metropole Ruhr, die Business Metropole Ruhr GmbH, das aus EFRE-Mitteln geförderte Projekt „Regio.NRW: Ressourceneffiziente Gewerbegebiete Metropole Ruhr“ (BMR 2.4.2019). Hintergrund ist, dass die rund 1.500 Gewerbe- und Industrieflächen der Region voraussichtlich hohe Potenziale zur Energieeinsparung bieten (Buckemueller

2016: 9). In zehn Gewerbegebieten, darunter im ExWoSt-Modellvorhaben Dorstfeld West in Dortmund, wurde Potenzial zur Einsparung von Ressourcen identifiziert und konkrete Maßnahmen entwickelt. Das Projekt konzentrierte sich zunächst auf die Themen Abfall, Fläche, Wasser und Energie. Es endete nach dreijähriger Laufzeit im Juli 2019. Zudem unterstützt das Land NRW im Rahmen eines aktuellen Projektauftrags zu innovativen Projektideen der regionalen Wirtschaftsförderung „Regio.NRW: Innovation und Transfer“ (2019–2020) zwei Projekte, die sich unmittelbar oder indirekt mit der nachhaltigen Entwicklung von Gewerbegebieten befassen.

Vorbilder: Niederlande und Flandern

Eine vertiefte Betrachtung im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfelds zu Erfahrungen bei der Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten im europäischen Ausland führte zu einem ernüchternden Ergebnis: Auch im europäischen Ausland steht die Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten selten im Fokus der Raum- und Stadtentwicklung. Lediglich in den Niederlanden und in Belgien bzw. Flandern stellt sich die Situation anders dar: Dort wird die nachhaltige Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten und der damit verbundene Innovations- und Modernisierungsbedarf seit Anfang 2000 erfolgreich bearbeitet (Schuur 2001, Gorter/Olden 2007). Dabei kamen unterschiedliche Strategien, Förderprogramme, planerische und institutionelle Instrumente sowie operative Werkzeuge zum Einsatz.

In den Niederlanden wird die Erneuerung von „veralteten“ Gewerbegebietsflächen mit Strategien wie der Realisierung von Leuchtturmvorhaben und Pilotprojekten, der Einrichtung einer Taskforce sowie einem Restrukturierungsfonds vorangetrieben. Die jeweiligen Verantwortlichkeiten zwischen Staat, Provinzen und Gemeinden werden im Rahmen von Vereinbarungen geregelt. In Flandern werden gleichfalls integrative Ansätze verfolgt, die rechtliche Rahmenbedingungen, wirtschaftlichen Mehrwert, flächensparende Ausrichtung, infrastrukturelle und bauliche Ausstattung sowie soziale Nachhaltigkeit berücksichtigen.

Für eine erfolgreiche Umsetzung sorgen umfassende staatliche und provinzielle Subventionsprogramme. Die Förderlandschaft ist sehr vielfältig. So stellt in Flandern beispielsweise die „Vlaams Agentschap Innoveren & Ondernemen“ Gelder für Voruntersuchungen und konkrete Infrastrukturmaßnahmen bereit, während die Provinzen eigene Förderprogramme aufgelegt haben. Zudem stehen im Rahmen des Raumstrukturplans Flandern und von sogenannten Brownfieldconvenanten weitere Finanzmittel zur Verfügung (Vlaio.be 8.10.2016).

Für die Umsetzung kommen unterschiedliche planerische und institutionelle Instrumente zum Einsatz: In den Niederlanden kann die Erneuerung von Gewerbebestandsgebieten über einen neuen „Bestemmingsplan“ u. a. mit Festsetzungen zur zulässigen gewerblichen Nutzung gesteuert werden; in Flandern können zur Gewerbegebietsmodernisierung „Ruimtelijke Uitvoeringsplannen“ (räumliche Ausführungspläne) aufgestellt werden. Sie konkretisieren die übergeordneten Strukturpläne und treffen Aussagen zur zulässigen Art der räumlichen Nutzung.

In beiden Ländern hat sich der Einsatz von Restrukturierungs- und Entwicklungsgesellschaften zur Weiterentwick-

lung von Gewerbebestandsgebieten bewährt. Eine große Rolle spielen das sogenannte Parkmanagement und die Errichtung von Gewerbeinvestitionszonen (Betker 2013).

Operative Werkzeuge dienen dazu, den Erneuerungsbedarf von Gewerbebestandsgebieten zu eruieren: Qualitätsscans und integrierte Gewerbegebietsinformationssysteme auf nationaler sowie provinzieller Ebene erleichtern es, Informationen zu den Gebieten zu sammeln und den aktuellen Zustand zu erfassen. Anhand der Daten und Karten können gebietsspezifische Aufwertungsmaßnahmen abgeleitet und deren Effekte eingeschätzt werden (Provincie Overijssel 2009, Ministerie van Infrastructuur en Milieu 2011, Vlaio/POM Antwerpen 2015).

Die Niederlande und Belgien bzw. Flandern machen vor, wie eine systematische Entwicklung und Restrukturierung von Gewerbebestandsgebieten gelingen kann. Dabei reicht es nicht aus, dass nur Staat, Regionen oder Kommunen aktiv werden: Ein wesentlicher Handlungsauftrag richtet sich auch an die Unternehmen und Eigentümer der Gewerbeflächen. Eine gemeinsam getragene Qualifizierungsoffensive kann der Schlüssel zum Erfolg sein.

Qualitätsscan für das Gewerbegebiet Hogelucht in der Gemeinde Wierden in den Niederlanden

Quelle: eigene, veränderte Darstellung nach Gemeinde Wierden 2012: 11



Das ExWoSt-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbebestandsgebieten“

Erkenntnisinteresse des Bundes

Auf Basis der Vorstudie (Freudenau et al. 2014) initiierte der Bund das ExWoSt-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ mit städtebaulichen Modellvorhaben. Für das Referat Stadtumbau im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) stand die Frage im Mittelpunkt, wie die städtebauliche Erneuerung von Gewerbegebieten über die Verbesserung stadträumlicher Bedingungen hinaus zugleich zu Umwelt- und Klimaverträglichkeit beitragen kann. Dabei liegt das Hauptaugenmerk zum einen auf konzeptionellen, operativen, institutionellen und instrumentellen Ansätzen für nachhaltige Entwicklungen in Gewerbebestandsgebieten. Zum anderen sollen Hinweise für die stadtentwicklungspolitischen Zuständigkeiten des Bundes abgeleitet werden, insbesondere für die Informationspraxis, Rechtssetzung und Förderpolitik auf den Gebieten des Städtebaus und der Stadtentwicklung.

Im Rahmen des Forschungsfelds und mit der Auswertung der Modellvorhaben sollten die vonseiten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gestellten Forschungsleitfragen beantwortet werden*. Diese beziehen sich auf die spezifischen Herausforderungen in den Gewerbebestandsgebieten der 1960er- bis 1980er-Jahre, deren besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung, notwendige Handlungs- und Kooperationsansätze, um die Potenziale der Gebiete nutzbar zu machen, den Mehrwert einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung für die beteiligten Akteure sowie auf Hemmnisse und Erfolgsfaktoren. Es stellt sich die Frage, inwieweit die Ergebnisse der Modellvorhaben übertragbar sind und somit verallgemeinerbare Erkenntnisse für die städtebauliche Praxis und Politik liefern.

* Weitergehende Informationen zum Forschungsfeld und den Ergebnissen der Modellvorhaben sind in der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebenen Broschüre „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten – Ergebnisbericht zum ExWoSt-Forschungsfeld“ zu finden (veröffentlicht 2020 in Bonn).

Dem Forschungsfeld liegt ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsverständnis zugrunde. Eine nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung im Bestand ...

- integriert sowohl ökonomische, ökologische als auch soziale Ziele; wirtschaftliche Tragfähigkeit, ökologische Verträglichkeit und soziale Gebrauchsfähigkeit sollen gleichrangig berücksichtigt werden,
- ist darauf ausgerichtet, die Standorte zu stabilisieren, aufzuwerten und damit langfristig zukunftsfähig zu machen,
- steht im Einklang mit einer nachhaltigen Regionalentwicklung und optimiert das Zusammenspiel der Gewerbestandorte in der Region sowie in der Kommune,
- unterstützt die zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden und entspricht den Zielen einer nachhaltigen kommunalen Entwicklungspolitik,
- fördert die Entwicklung der Unternehmen am Standort und lässt Raum für Anpassungsbedarfe,
- installiert Prozesse und Managementsysteme, die in der Lage sind, auf zukünftige Entwicklungen angemessen zu reagieren,
- minimiert Risiken und stärkt die Widerstandsfähigkeit von Unternehmen und Standort (Resilienz),
- erfolgt unter aktiver Beteiligung der ansässigen Unternehmen und der für eine nachhaltige Weiterentwicklung relevanten Schlüsselakteure.

Neun Modellvorhaben gingen 2015 an den Start

Zweck und Aufgabe der ausgewählten Modellvorhaben, die Ende 2018 ihre Abschlussberichte vorlegten, bestanden darin, städtebauliche und verfahrensbezogene Ansätze zu erproben. Auf dieser Grundlage sollten praxisgestützte Erkenntnisse zu städtebaulichen, instrumentellen und prozessbezogenen Maßnahmen für eine Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete gewonnen werden.

Für die meisten Kommunen gaben funktionale und städtebauliche Defizite Anlass, sich für eine Projektteilnahme zu bewerben. Die Prüfung der Antragsunterlagen ergab, dass die Modellvorhaben hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten in der Regel noch ganz am Anfang standen und die Projektträger mit den ExWoSt-Vorhaben in vielfacher Hinsicht Neuland betreten.

Die neun Modellvorhaben im ExWoSt-Forschungsfeld bestätigen die große Heterogenität der Ausgangslagen und Gebietstypologien in den einzelnen Projektgebieten. Sie zeigen eine große Bandbreite an strukturellen Konstellationen und städtebaulichen Aufgabenstellungen sowie einen umfangreichen baulichen und technischen Erneuerungsbedarf.

Die Modellvorhaben gingen ihre Projekte auf sehr unterschiedliche Weise an. Einige wurden von einer lokalen Forschungsassistenz unterstützt. Eine konzeptionelle Grundlage erwies sich in allen Modellvorhaben als notwendige Voraussetzung für die Ableitung von Handlungsansätzen und die Entwicklung von Maßnahmenvorschlägen. Einzelne Modellvorhaben konnten dazu auf bereits vorliegende Entwicklungskonzepte für das Projektgebiet zurückgreifen. Die meisten Projektträger erarbeiteten jedoch erst im Rahmen des ExWoSt-Vorhabens Konzepte, Rahmen- oder Masterpläne.

Deutlich ist in allen Modellvorhaben geworden, dass die Handlungserfordernisse bei der Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete die Kommunen und Akteure vor Ort vor große Herausforderungen stellen. Die Umsetzung konkreter Projekte und Maßnahmen erfordert einen langen Atem und konnte innerhalb der auf drei Jahre begrenzten Projektlaufzeit kaum gelingen. Die Umsetzung prozess- und akteursbezogener Handlungsansätze war demgegenüber wesentlich erfolgreicher: In allen Modellvorhaben konnten die Akteure im Gebiet durch unterschiedliche Veranstaltungen und Aktivitäten, wie Unternehmenstreffen, Planungswerkstätten, Aufklärungskampagnen oder Beratungsangebote, für die Problemstellung sensibilisiert werden. In den Projektgebieten in Berlin-Lichtenberg und Frankfurt am Main schlossen sich interessierte Unternehmen zu Netzwerken zusammen und gründeten Vereine; in Ratingen konnte die bestehende Standortinitiative ausgebaut werden. In Augsburg und

Dortmund fanden sich lose Unternehmensnetzwerke zusammen. Für alle Modellvorhaben stellte die Einrichtung eines Gebietsmanagements ein zentrales Instrument für die Initiierung des Aufwertungs-, Profilierungs- und Qualifizierungsprozesses dar. Auch nach dem Ablauf des ExWoSt-Projekts wird das Gebietsmanagement in einzelnen Modellvorhaben weitergeführt. Zur Identitätsbildung und Profilierung wurden in allen Projektgebieten Logos und Claims entwickelt. In allen neun Modellvorhaben hat das ExWoSt-Projekt das Thema der nachhaltigen Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete auf die (stadtentwicklungs-)politische Agenda gerückt.

Der ExWoSt-Erfahrungsaustausch

Vier Projektwerkstätten dienten dem internen Austausch der Projektträger und weiterer Akteure in den Modellvorhaben. Die Werkstätten fanden in verschiedenen Modellstädten statt und umfassten Exkursionen in das jeweilige Projektgebiet. Die inhaltlichen Impulse und intensiven Diskussionen brachten die Projektbeteiligten in ihrer fachlichen Arbeit weiter und regten zu neuen Ideen an.

Einige Modellvorhaben nahmen an weiteren Forschungsvorhaben teil und konnten Synergien zwischen den unterschiedlichen Forschungsaktivitäten für ihre Projekte nutzen.

Auf einer Fachtagung am 19. Mai 2017 in Frankfurt am Main konnte sich die Fachöffentlichkeit über die Ziele des Forschungsvorhabens informieren und gemeinsam mit Projektbeteiligten aus den Modellvorhaben über erste Erfahrungen und mögliche Konzepte diskutieren. Externe Fachleute brachten ihr Wissen im Rahmen von Vorträgen und Gesprächsrunden ein.

Auf der abschließenden Fachkonferenz „Vergessene Stadträume – Weiterentwicklung von Gewerbegebieten im Bestand“ am 20. und 21. Mai 2019 in Berlin (Adlershof) wurden die Ergebnisse des Forschungsprojekts der Fachöffentlichkeit vorgestellt und mit externen Experten in Impulsvorträgen und Gesprächsrunden reflektiert. Die Projektträger der Modellvorhaben präsentierten ihre Projekte im Rahmen eines Marktplatzes.



Projektwerkstätten



Fachtagung im Mai 2017 in Frankfurt am Main



Fachkonferenz am 21./22. Mai in Berlin – Exkursionen

Fachkonferenz am 21./22. Mai in Berlin – Tagung



Fotos von oben links: Projektwerkstätten: Gina Siegel im Gespräch mit Projektbeteiligten im Februar 2018 in Augsburg, Arbeitsphase im Dezember 2018 in Karlsruhe; Fachtagung in Frankfurt: Plenum, Gesprächsrunde mit Projektbeteiligten und externen Expertinnen und Experten; Fachkonferenz in Berlin: Exkursion nach Adlershof, Konsumgelände im Gewerbegebiet Herzbergstraße; Rundgang der Staatssekretärin Anne Katrin Bohle mit Gina Siegel über den Marktplatz; Podiumsrunde mit Prof. Läßle, Prof. Pesch und Projektbeteiligten; Führung über den Marktplatz



3 Strategien und Konzepte: stadtregional, stadtweit, quartiersbezogen

Die strategische Weiterentwicklung von Gewerbebestandsgebieten gezielt vorantreiben

Die nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbebestandsgebieten ist eine komplexe Aufgabe. Deshalb ist eine Verankerung als developmentpolitisches Ziel über unterschiedliche (Planungs-)Ebenen von der Region bis zum Quartier notwendig, um Synergien auszuschöpfen, standortübergreifende Regelungsbedarfe zu bewältigen und Fehlentscheidungen, u. a. in der Ansiedlungspolitik, zu vermeiden.

Klare (politische) Zielvorgaben: Eine wesentliche Voraussetzung ist ein klares politisches Bekenntnis in den Städten und Regionen zur Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbebestandsgebieten. Klare politische Zielvorgaben bilden die Grundlage für Verwaltungshandeln und ein gemeinsames Agieren der Fachressorts und städtischen Behörden. Sie erleichtern zudem die Koordination (konkurrierender) Entwicklungsprozesse. Das (politische) Ziel,

die gewerbliche Produktion in der Stadt zu halten, sollte als stadtentwicklungspolitische Leitlinie verankert werden.

Auf unterschiedlichen Planungsebenen und -sektoren zusammenspielen: Strategien können dabei auf stadtregionaler, stadtweiter oder quartiersbezogener Ebene ansetzen. Die bauleitplanerische und raumordnerische Sicherung von Bestandsflächen für Gewerbe und Industrie ist eine grundlegende Voraussetzung für eine erfolgreiche städtische Ökonomie und die Förderung von Produktion in der Stadt. Regionale Entwicklungskonzepte bilden den übergeordneten Rahmen und binden stadtweite oder quartiersbezogene Ansätze in ein stadtregional abgestimmtes Vorgehen ein. Auf stadtweiter Ebene legen integrierte Stadtentwicklungskonzepte bzw. stadtentwicklungspolitische Leitlinien und Leitbilder die Grundzüge für quartiersbezogene Planungen fest. Aufgrund ihrer besonderen Anforderungen müssen in Gewerbebestandsgebieten sektorale Ansätze intensiv koordiniert werden, insbesondere im Hinblick auf die gewerblich-industrielle Standortentwicklung und die verkehrliche Anbindung.

Komplexe Handlungsfelder angehen: Die nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbebestandsgebieten kann nur mit einem Mix aus Strategien und Maßnahmen gelingen, der energetische, städtebauliche und ökonomische Fragen ebenso einbezieht wie Aspekte der standortbezogenen Kooperation von Unternehmen und der Institutionalisierung neuer Managementformen (vgl. ILS 2012: 138).

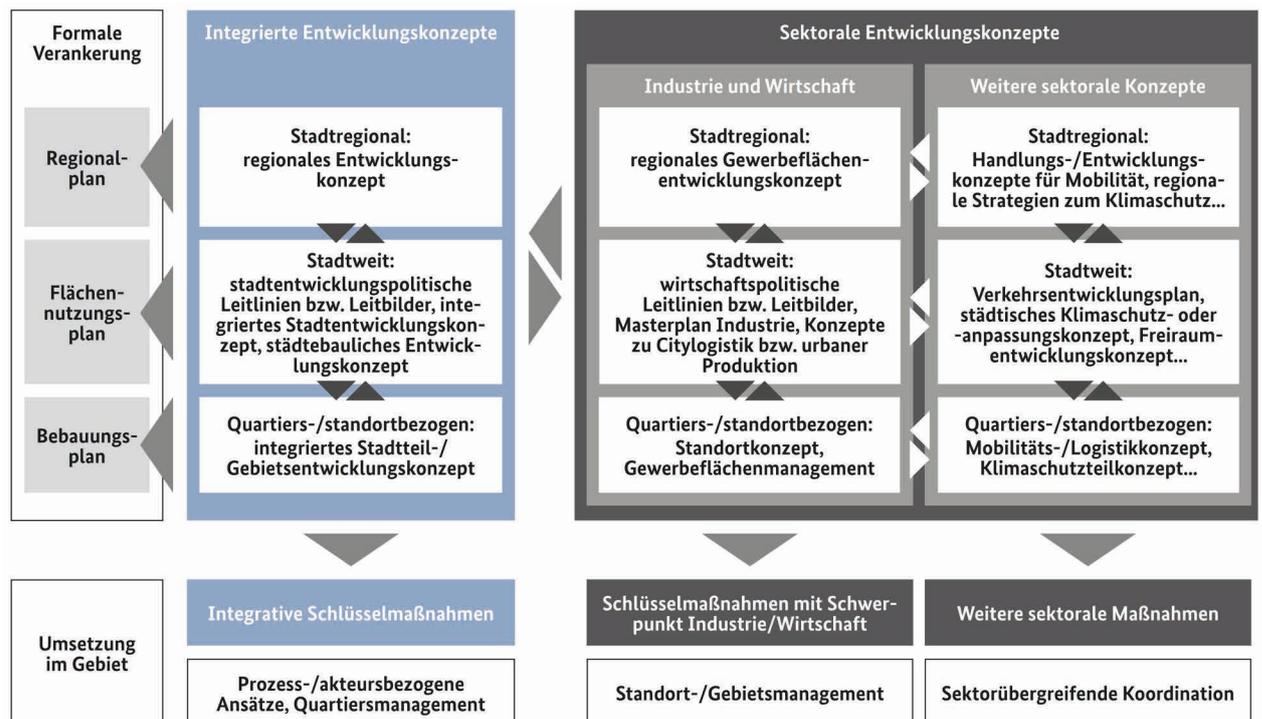
Akteure mitnehmen: Für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung müssen Unternehmen und Eigentümer eingebunden und mitgenommen werden. Dies gelingt am besten, wenn sich mit notwendigen Maßnahmen ein Mehrwert für die Akteure verbindet. Die Erfahrungen in den Modellvorhaben verdeutlichen, dass der Erfolg von Maßnahmen davon abhängt, ob diese an den Bedarfen der ansässigen Unternehmen und Eigentümer ansetzen. Allerdings kann dabei schnell ein Spannungsfeld zwischen individuellen Interessen und einer integrierten, am Gemeinwohl orientierten Stadtentwicklung entstehen.

Potenziale kommunizieren: Allzu häufig mangelt es an einem transparenten Austausch innerhalb der Verwaltungen bzw. mit anderen Akteuren, Fachplanungen und der Politik. Dies führt dazu, dass die Potenziale der Gebiete nicht als solche wahrgenommen werden und somit keine breite Unterstützung für eine Weiterentwicklung zustande kommt. Es bedarf deshalb einer eigenen Kommunikationsstrategie, um Potenziale und Chancen von Gewerbebestandsgebieten offensiv zu vermitteln.

Synergien nutzen: Für die Umsetzung von Maßnahmen in den verschiedenen Handlungsfeldern bietet es sich an, Synergien zu nutzen. Dies erleichtert die Umsetzung und spart ggf. Ressourcen. Aus diesem Grund ist die Einbeziehung der Fachressorts in die Gebietskonzeption und die Planung von Maßnahmen essenziell. Sie wird in allen ExWoSt-Modellvorhaben als wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung gesehen. In verschiedenen Modellvorhaben begleiteten fächerübergreifende Arbeits- oder Lenkungsgruppen den Aufwertungs- und Entwicklungsprozess.

Das Zusammenspiel der unterschiedlichen Planungsebenen und -sektoren

Quelle: eigene Darstellung



Stadtregionale und interkommunale Kooperation sichert die Gewerbestandorte in den Städten

Aufgrund meist enger funktionaler Verflechtungen auf regionaler Ebene ist eine Betrachtung der Belange von Industrie und Gewerbe über Gemeindegrenzen hinweg unabdingbar. Eine regionale Perspektive ist Voraussetzung dafür, dass das Zusammenspiel der Gewerbestandorte in der Region aufeinander abgestimmt und Qualifizierungsprozesse an der jeweiligen Rolle des Standorts optimal ausgerichtet werden können. Wichtig ist, dass im Gegenstromprinzip die Erfahrungen auf der Gebietsebene wieder auf die gesamtstädtische und regionale Ebene zurückgespielt werden.

In den Ballungsräumen verschärfen sich die Flächenkonkurrenzen. Produzierende Betriebe, Betriebe mit Störpotenzial und Handwerksbetriebe werden aus innenstadtnahen Lagen verlagert. Konkurrierende Nutzungen wie Einzelhandel und Wohnen breiten sich aus. Verlagerungs- und Gentrifizierungsprozesse gefährden somit die Standorte für Industrie und Gewerbe in den Städten (Lindfeld 2015: 9).

Gewerbeflächenentwicklung in Stadt und Region

koordinieren: Um ein bedarfsgerechtes und vielfältiges Flächenangebot bereitzustellen, spielt die Koordination der Gewerbeflächenentwicklung auf der regionalen Ebene eine maßgebliche Rolle. Dabei sind nicht nur heutige, sondern auch zukünftige Anforderungen an die Standorte zu berücksichtigen, damit Anpassungsprozesse in den Bestandsgebieten frühzeitig eingeleitet werden können. Im Sinne eines synergetischen Zusammenspiels der Gewerbegebiete einer Region sollte eine interkommunale Wirtschaftsentwicklung zunächst auf die Potenzialentfaltung in bestehenden Gewerbegebieten abstellen und bei Bedarf ergänzend interkommunale Gewerbegebiete vorsehen.

Status quo und Trends analysieren: Analysen zur Funktion der Gewerbegebiete in der Region sowie zum regionalen Bedarf an Gewerbestandorten bieten einen Überblick zum Status quo bzw. zeigen Handlungsbedarfe auf. Mögliche Entwicklungserfordernisse in den bestehenden Gewerbegebieten können auf dieser Basis in den (politischen) Diskurs eingebracht und vertreten werden.

Über regionale Entwicklungskonzepte Weichen stellen:

Darauf aufbauende gemeinsame Zielsetzungen und Leitvorstellungen zum Zusammenspiel der Gewerbestandorte in der Region finden ihren Niederschlag in informellen Konzepten, beispielsweise in einem Masterplan Gewerbe und Industrie oder einer regionalen Wirtschaftsstrategie. (Stadt-)regionale Konzepte sind ein klares Bekenntnis zur Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Akteuren und Kommunen in der Region – auch unter der Voraussetzung, dass die eigenen Entwicklungsvorstellungen im Sinne eines regionalen Mehrwerts ggf. zurückgestellt werden müssen.

Regionale Ebene als Impulsgeber: Das Projekt „Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten“ des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (2012–2014) zeigt, dass die regionale Ebene zudem erfolgreich als Impulsgeber agieren und Prozesse anstoßen bzw. durchführen kann. Mit Planungswerkstätten und Standortkonferenzen wurden in den Projektgebieten Veränderungsprozesse initiiert (Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016: 6 f.).

Planungsrechtliche Sicherung: Eine Flächensicherung muss über das formale Instrumentarium der Raumordnung und Bauleitplanung erfolgen, um Rechts- und Planungssicherheit zu gewährleisten. So kann die Regionalplanung auf ein bedarfsgerechtes Flächenangebot für Gewerbeansiedlungen in der Region hinwirken und damit bestehende Standorte sichern sowie planerische Voraussetzungen für die Erweiterung, Verlagerung und Neuansiedlung von Unternehmen schaffen. Als Instrumente stehen in erster Linie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zur Verfügung.

Entwicklungen systematisch erfassen: Mit einem auf Geographischen Informationssystemen basierenden Gewerbeflächenmonitoring und -management arbeiten bereits sowohl viele Kommunen in NRW (vgl. ILS 2012: 53) als auch in Baden-Württemberg (vgl. ISI/Baader Konzept 2016: 26 f.). Für ein Gewerbeflächenmonitoring auf (stadt-)regionaler Ebene müssen sich die Kommunen auf einheitliche Informationsgrundlagen einigen sowie Indikatoren für eine Erfassung und Bewertung von Gewerbeflächen und Altstandorten (Brachflächen) festlegen. Angesichts des hohen Aufwands für Datenerfassung und -pflege brauchen die Kommunen dabei eine fortlaufende Unterstützung (ISI/Baader Konzept 2016: 26 f.).

Interkommunale Wachstumsstrategie des Regionalen Wachstumskerns Oranienburg-Hennigsdorf-Velten

Oranienburg zählt zu den wirtschaftlichen Schwerpunkten des Landes Brandenburg. Gemeinsam mit den benachbarten Städten Hennigsdorf und Velten bildet das Gebiet den sogenannten Regionalen Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten (RWK O-H-V). Dieser verfolgt eine interkommunale Wirtschaftsstrategie; bereits 2006 wurde ein gemeinsamer Regionalentwicklungsprozess gestartet und in diesem Kontext u. a. eine regionale Potenzialanalyse zur Gewerbeflächenprofilierung und -vermarktung durchgeführt (complan 2010).

Quelle: RWK O-H-V 2.4.2019



Die Ratinger Westbahn als (stadt-)regionales Vorhaben

Die regionale Verankerung von Schlüsselmaßnahmen kann diesen mehr Gewicht verleihen. Das Beispiel der Ratinger Westbahn zeigt, wie ein Projekt, das die lokale Standortinitiative InWest initiiert hat, eine regionale Bedeutung und damit politische Aufmerksamkeit gewinnen kann. Mit der Reaktivierung der alten Westbahnstrecke, die entlang des Ostrands der Gewerbegebiete in Tiefenbroich und West verläuft, will die Standortinitiative in Kooperation mit den Kommunen Düsseldorf, Duisburg und Ratingen, dem Landkreis Mettmann und dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr den ÖPNV-Anschluss des Ratinger Gewerbegebiets deutlich verbessern.



Modellprojekt und Leitfaden „Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten“: Beratung und Unterstützung vonseiten der regionalen Ebene in Frankfurt am Main

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain führte 2012 bis 2014 das Projekt „Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten“ in 13 Mitgliedskommunen durch. Der Fokus lag u. a. auf Gewerbegebieten aus den 1960er-Jahren, die zwischenzeitlich in einen Abwärtstrend geraten waren. Ziel war es, die Gebiete wieder wettbewerbsfähig zu machen und Standortnachteile auszugleichen. Dazu wurde ein umfangreicher Prozess mit Planungswerkstätten und Standortkonferenzen durchgeführt. Im 2016 veröffentlichten Leitfaden werden die Erkenntnisse und Erfahrungen zusammengefasst (Regionalverband Frankfurt RheinMain 2016).

Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016



Gesamtstädtische Entwicklungsstrategien und Leitbilder als klares Bekenntnis zur gewerblichen Produktion in der Stadt

In den vergangenen Jahren sind die gewerblich-industrielle Entwicklung bzw. die Stadt als Wirtschafts- und Arbeitsstandort zunehmend in den Fokus gesamtstädtischer oder teilträumlich-übergeordneter integrierter Stadtentwicklungskonzepte gerückt. Dies kann Ausgangspunkt für eine intensivere Auseinandersetzung mit bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten sein.

Leitbilder bzw. Leitlinien entwickeln und politisch beschließen: In den Modellvorhaben, z. B. in Berlin-Lichtenberg, Frankfurt am Main, Karlsruhe und Augsburg, wurde deutlich, dass ein klares politisches Bekenntnis zur gewerblichen Produktion in der Stadt eine zentrale Voraussetzung dafür ist, die Stärkung und Weiterentwicklung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete in den stadtentwicklungspolitischen Leitlinien zu verankern. Damit verbindet sich zudem der Auftrag an die Verwaltung zur Umsetzung, beispielsweise über die Bauleitplanung. Sie bilden dann verlässliche Grundlagen für langfristige Investitionsentscheidungen ansässiger Betriebe und potenzieller Investoren (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2011; Stadtentwicklung Wien 2017a).

Gewerbliche Flächen geraten angesichts des Flächendrucks in den Städten und vor allem der immer größer werdenden Flächenkonkurrenzen zunehmend unter Druck. Eine koordinierte planerische Steuerung von Flächenkonkurrenzen auf gesamtstädtischer Ebene kann einer Verlagerung gewerblicher Nutzungen aus Gewerbebeständen entgegenwirken und sollte deshalb möglichst frühzeitig praktiziert werden. Gleichzeitig muss die Flächenknappheit als ein zentrales Thema in Städten zu Überlegungen führen, wie innovative Ansätze der Innenentwicklung in übergreifende Konzepte zur nachhaltigen Stadtentwicklung Eingang finden können – z. B. die vertikale Produktion oder Mehrgeschossigkeit von Gewerbebauten.

Für die unterschiedlichen Bedarfe der Unternehmen sollte ein differenzierter Gewerbeflächenpool zur Verfügung gestellt werden, da die Standortanforderungen stark variieren können. Dies gilt in erster Linie für emittierende Betriebe, denn: Eine „produktive Stadt braucht produktive Bedingungen“ und Flächenkontingente für einen „störungsfreien“ Betrieb (Stadtentwicklung Wien 2017: 29).

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte und gesamtstädtische Fachkonzepte: Vor diesem Hintergrund ist es Aufgabe eines (integrierten) Stadtentwicklungskonzepts, das Zusammenspiel der Gewerbebestände in der Stadt zu definieren und die Bedeutung der Gewerbegebiete für die gesamtstädtische Entwicklung aufzuzeigen. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept setzt auf der Grundlage entsprechender Analysen den Rahmen für eine Profilierung und Aufgabenteilung der einzelnen Gewerbebestände im gesamtstädtischen Kontext. Gleichzeitig bettet es sektorale Ziele, Vorhaben und Anforderungen an die Gebietsentwicklung in eine integrierte Stadtentwicklungspolitik ein. Eine themenübergreifende Zusammenarbeit zwischen Stadtentwicklungsplanung und Fachplanungen ist daher unerlässlich.

Die gesamtstädtische Betrachtungsebene bietet über die informellen Konzepte den richtigen Rahmen zur Integration der Fachplanungen, um beispielsweise die Wechselwirkungen zwischen verschiedenen gesamtstädtischen oder regionalen Prozessen bewerten zu können. So verstärkt etwa die Nachfrage nach Wohnraum, Einzelhandelsstandorten oder Spielhallen die Flächenkonkurrenzen in Gewerbebestandsgebieten.

Standorte über Flächennutzungsplanung sichern: Der Flächennutzungsplan enthält die grundsätzlichen Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung einer Kommune, und stellt damit nicht zuletzt die Weichen für ihre gewerbliche Entwicklung. Hierüber ist die Sicherung der Industrie- und Gewerbebestände möglich, insbesondere auch gegenüber solchen heranrückenden Nutzungen, die für die Gewerbenutzung zu Konflikten und zu ihrer Verlagerung führen könnten.

Räumliches Leitbild für die Stadt Karlsruhe: Dynamisches Band – Verbindungen und Wachstumspole für das Gewerbe (Arbeiten)

Die Stadt Karlsruhe hat sich in einem längeren (Beteiligungs-)Prozess der Aufgabe gestellt, ein „Räumliches Leitbild“ zu erarbeiten. Dieses setzt u. a. einen Schwerpunkt auf die Umstrukturierung und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten entlang der Südtangente. Eine räumliche Lupe wird auf das ExWoSt-Projektgebiet Grünwinkel gelegt – hier könnte aufgrund der zentrumsnahen Lage und guten Erreichbarkeit des Standorts ein innovativer Ort für künftige Arbeitswelten entstehen (Stadt Karlsruhe 2015: 160). Im Bereich der Lupen sollen Handlungsoptionen im Rahmen von Modellprojekten erprobt werden.



Mit integrierten standortbezogenen Konzepten einen nachhaltigen Qualifizierungsprozess einleiten

Reichweite und Umfang der Qualifizierungs- und Anpassungsprozesse hängen von standörtlichen Defiziten und Potenzialen sowie kommunalen Entwicklungsabsichten für das Gebiet ab. Für eine grundlegende Aufwertung und Neustrukturierung eines (Teil-)Gebiets müssen Kommunen eigene Qualitätsziele für Bestandsgebiete ableiten, vermitteln und durchsetzen. Diese beziehen sich auf unterschiedlichste Handlungsfelder, die im Rahmen einer Gesamtperspektive aufeinander abgestimmt werden müssen. Eine Umsetzung in planerisches und kommunales Handeln erfordert eine Kombination aus informellen Analysen und Konzepten, Rückkopplung mit den Akteuren vor Ort, politischer wie baurechtlicher Absicherung sowie Instrumenten und Ressourcen zur Umsetzung. Szenarien, Leitbilder und integrierte Gebietsentwicklungskonzepte dienen der Kommunikation und Verhandlung von Qualitätszielen und Strategien zu deren Realisierung. Integrierte Konzepte erleichtern die Einbindung wirtschaftspolitischer Entwicklungsabsichten wie auch sektoraler Vorhaben und Anforderungen. Vor allem die Zusammenarbeit zwischen Stadtentwicklungsplanung und Fachplanungen ist dabei unerlässlich.

Integrierte Gebietsentwicklungskonzepte sind ein verbreitetes Instrument, das den Rahmen für gebietspezifische Aufwertungsmaßnahmen setzen kann. Sie werfen einen umfassenden und kritischen Blick auf die Situation vor Ort, definieren Ziele und Leitbilder, setzen Schwerpunkte, zeigen Innovationspotenziale auf und binden Einzelmaßnahmen in einen Gesamtkontext ein. Eine Beteiligung der Akteure vor Ort bei der Aufstellung fördert deren Bereitschaft zur Mitwirkung.

Bauplanungsrechtliche Sicherung der Entwicklungsziele: Eine weitgehende Einbettung von Entwicklungszielen in die verbindliche Bauleitplanung erhöht maßgeblich die Realisierungschancen. Vor allem umfassendere städtebauliche Eingriffe, wie die Ausgestaltung von Erneuerungsschwerpunkten oder die Nachnutzung größerer brachliegender Areale, bedürfen einer planungsrechtlichen Regelung. Allerdings fehlt, das zeigt die Planungspraxis, gerade in

älteren Gebieten oftmals ein Bebauungsplan bzw. entsprechen bestehende Bebauungspläne nicht mehr den aktuellen oder zukünftigen Bedarfen.

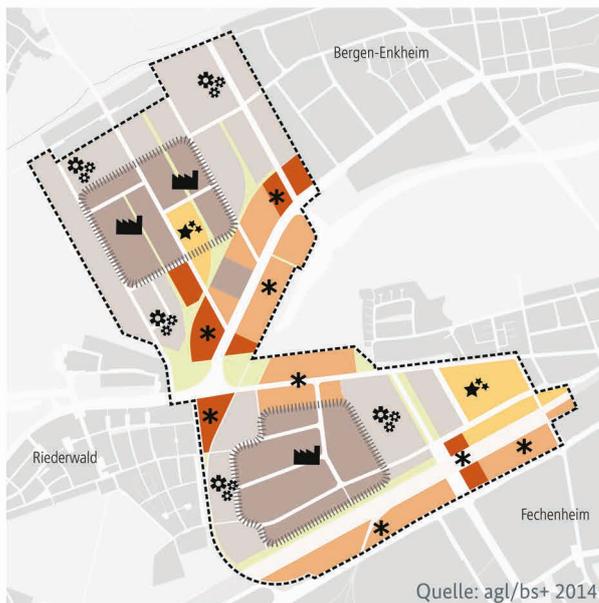
Der Leitfaden „Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln“ der Stadt Karlsruhe zeigt auf, mit welchen Regelungen im Bebauungsplan verschiedene Strategiebausteine umgesetzt werden können (Stadt Karlsruhe 2014: 53). So lassen sich nicht gewünschte, konkurrierende Nutzungen beschränken oder ausschließen. Der seit 2017 neu in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommene Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ eröffnet zudem Optionen zum Umgang mit Gemenge- und Übergangslagen. Ein Bebauungsplan ist zugleich Voraussetzung für den Einsatz weiterer Instrumente zur Flächenentwicklung, etwa für ein Umlegungsverfahren, um nutzbare Grundstückszuschnitte herzustellen oder neue Erschließungsstraßen anzulegen. Er ist auch erforderlich für den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB), mit der die Gemeinde z. B. Zugriff auf Schlüsselgrundstücke erhält.

Das besondere Städtebaurecht als Instrument nutzen: In Gewerbebestandsgebieten verdichten sich städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen. Deshalb erscheint die Anwendung des besonderen Städtebaurechts sinnvoll. Die Übertragung der erprobten Instrumente und Prozesse auf Gewerbebestandsgebiete, wie städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136–164b BauGB), Stadtbau (§§ 171a–171d BauGB) oder städtebauliche Gebote (§§ 175–179 BauGB), bietet vielfältige Anknüpfungspunkte für einen Qualifizierungsprozess. Dennoch zieht bisher lediglich die Stadt Karlsruhe den Einsatz des besonderen Städtebaurechts in ihrem Projektgebiet in Erwägung.

Gestaltungsstandards formulieren: Gestaltungsstandards lassen sich über Broschüren und Praxishilfen kommunizieren. Zudem können Auflagen zur Gestaltung über eine Gestaltungssatzung für Neu- oder Umbauten oder auch über privatrechtliche Verträge eingefordert werden. Der Mehrwert für die Unternehmen und Eigentümer entsteht u. a. durch eine Adressbildung und Profilierung des Standorts. Eine ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume, insbesondere der Straßenräume, und ein hochwertiges Erscheinungsbild der Gewerbebauten beeinflussen maßgeblich den Gebietscharakter und die Außenwirkung.

Nutzungszonierung mit produktiven Kernen im städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach in Frankfurt am Main

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach wird ein differenziertes Nutzungskonzept vorgeschlagen, das die Stärkung des bestehenden Industrie- und Gewerbestandorts mit produzierendem und emittierendem Gewerbe zum Ziel hat. Die Zonierung der Nutzungen geht von produktiven Kernen mit einem höheren Störpotenzial aus und schafft durch weniger störende Nutzungen Übergangsbereiche zu den empfindlichen Nutzungen.



Quelle: agl/bs+ 2014

Die beiden Industrie- und Gewerbestandorte sollen gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Nutzungszonierung sieht eine Abstufung hinsichtlich potenzieller Emissionen vor, um Nutzungskonflikte zu bewältigen.



B1 Industrielle, produktive Zonen

Produzierendes, emissionsintensives Gewerbe wird überwiegend in Kernbereichen, in denen keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind, konzentriert.

- B1.1 Gwinnerstraße/ Westliche Friesstraße
- B1.2 Sontraer Straße / Bahngelände



B2 Kreative Zonen

Besondere Gewerbenutzungen mit kreativen Handwerksbetrieben als Schlüsselbetrieben sollen zur Profilierung einzelner Leuchttürme und Impulsprojekte gefördert werden.

- B2.1 Gwinnerhöfe
- B2.2 Klassikstadt / Cassellapark



B3 Bereiche mit spezifischen Nutzungsprofilen

Spezifische Nutzungsprofile sind an Standorten mit besonderer Bedeutung im stadstrukturellen Zusammenhang, an den Haupterschließungsstraßen und ÖPNV-Achsen vorgesehen.

- B3.1 Kruppstraße/Borsigallee
- B3.2 Borsigallee
- B3.3 Stadträumliches Gelenk Riederwald/ Erlenbruch
- B3.4 Wächtersbacher Straße
- B3.5 Nördliche Ernst-Heinkel-Straße (»Naxosboulevard«)
- B3.6 Hanauer Landstraße



B4 Gebiete mit flexibler gewerblicher Mischung

In weiten Bereichen wird die vorhandene, meist wenig emittierende Gewerbenutzung weiterentwickelt bzw. zur Beseitigung von Nutzungskonflikten zu wenig emittierender gewerblicher Nutzung umstrukturiert.

- B4.1 Nördliche Krupp- und Friesstraße
- B4.2 Kruppstraße
- B4.3 Zwischen nördlicher Flinsch- und Gwinnerstraße
- B4.4 Flinschstraße und Mergenthaler Straße
- B4.5 Sontraer Straße Westseite
- B4.6 Umfeld Naxospark

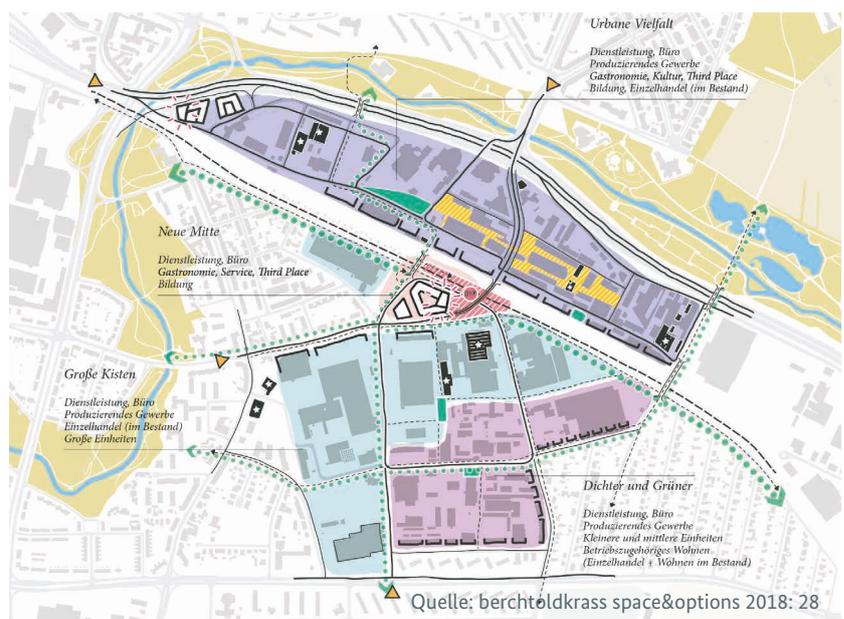


Kernbereiche mit hohem Störpotenzial

Städtebaulicher Rahmenplan für das Gewerbegebiet Grünwinkel in Karlsruhe

Im städtebaulichen Rahmenplan sind in einer gebietsübergreifenden städtebaulichen Vision, die auch den gesamtstädtischen Kontext und das Zusammenspiel mit dem Umfeld betrachtet, die Leitlinien für die Entwicklung des Gebiets beschrieben:

- Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren
- Durchwegbarkeit
- Erreichbarkeit und Orientierung im Gebiet
- Adressbildung und Sichtbarkeit des Gewerbegebiets nach außen
- Systematik und Gestaltung des öffentlichen Raums



Quelle: berchtoldkrass space&options 2018: 28



4 Akteure beteiligen, Prozesse gestalten

In allen Modellvorhaben wurden in der Projektlaufzeit verschiedene prozess- und akteursbezogene Handlungsansätze entwickelt, erprobt und umgesetzt.

Politische Einbindung und verwaltungsinterne Kooperation intensivieren

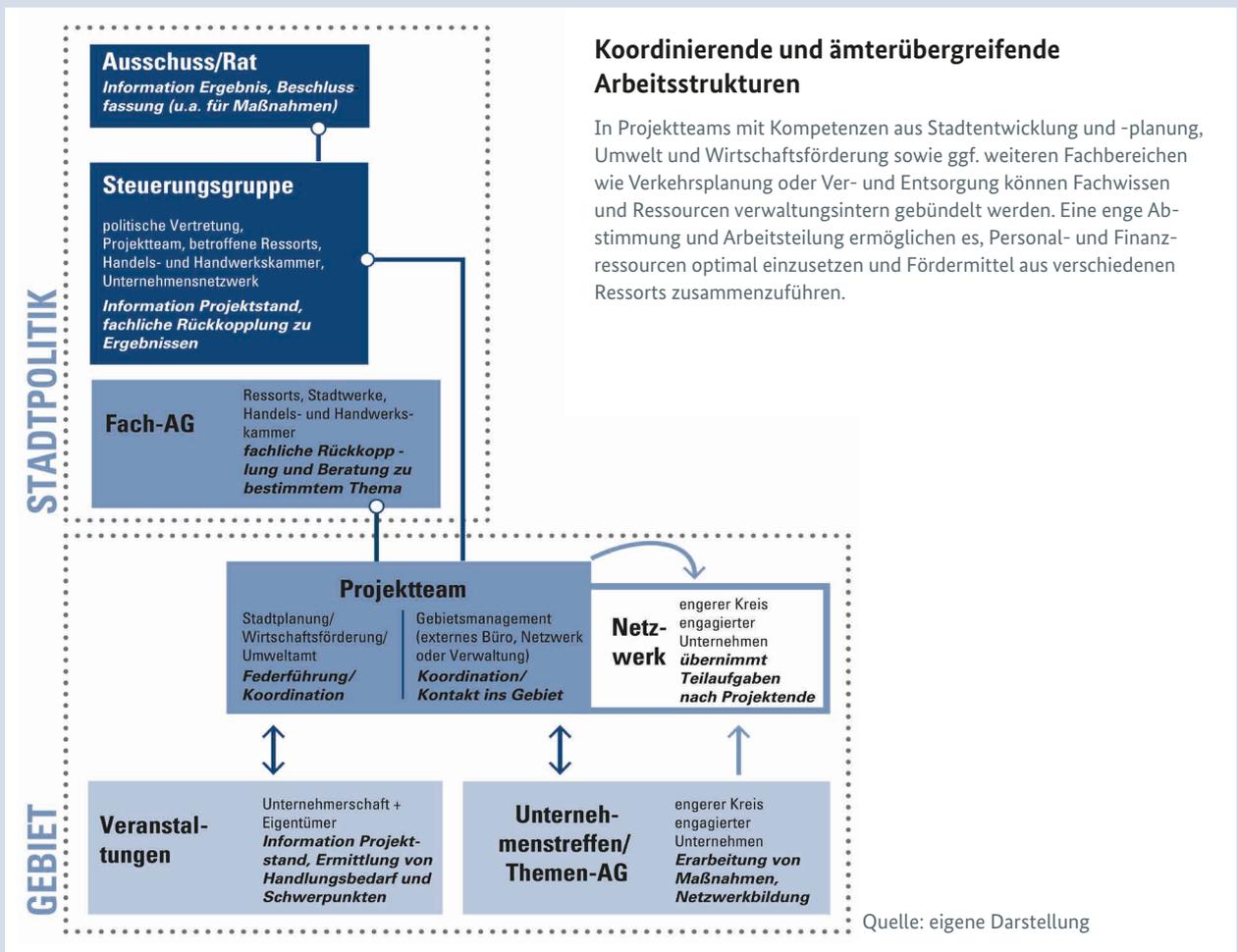
Klares politisches Bekenntnis: Politische Fürsprecher wirken als Multiplikatoren. Die Bedeutung von Gewerbebestandsgebieten für die Stadt- und Standortentwicklung sowie die Handlungserfordernisse für Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen sollten daher frühzeitig auf die politische Agenda gesetzt werden. Ein Engagement der Verwaltungsspitzen erhöht die Aufmerksamkeit für die Gewerbebestände. Über das politische Engagement wird Verwaltungshandeln ausgelöst, es werden finanzielle Mittel bereitgestellt und Planungsprozesse eingeleitet.

Eine politische Beschlussfassung sichert darüber hinaus die Handlungsfähigkeit der Verwaltung sowie die Verstärkung des Qualifizierungsprozesses. Sie gibt den ansässigen Betrieben und potenziellen Investoren Planungs- und Investitionssicherheit. Entscheidend ist, dass sich Verwaltung und Politik über die grundlegende Entwicklungsrichtung

für ein Gebiet einig sind (vgl. auch Regionalverband FrankfurtRheinMain 2016: 11). Dabei können neben den Beschlussfassungen zu formellen Planwerken auch Beschlüsse zu Förderanträgen, Entwicklungskonzepten und Umsetzungsstrategien Meilensteine im Projekt darstellen.

Politik kontinuierlich informieren und beteiligen: Um den politischen Rückhalt langfristig zu gewährleisten, sollten Verwaltungsspitzen und Politik regelmäßig über den Projektfortschritt informiert werden. So wird sichergestellt, dass das Vorgehen im Projekt auch über längere Planungs- und Realisierungsphasen nachvollziehbar bleibt.

Koordinierende und ämterübergreifende Arbeitsstrukturen einrichten: Eine nachhaltige Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten muss Strategien der Stadterneuerung und des Stadtumbaus, Maßnahmen der Fachplanungen und betriebsbezogene Modernisierungen verknüpfen. Nur eine sektorübergreifende Zusammenarbeit innerhalb der Stadtverwaltung kann gewährleisten, dass Maßnahmen – beispielsweise der Verkehrsplanung oder der Ver- und Entsorgung – stärker an den übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielen zur Qualifizierung der Bestandsgebiete ausgerichtet werden. Verwaltungintern sind somit koordinierende und ämterübergreifende Arbeitsstrukturen erforderlich.



Tragfähige Governancestrukturen aufbauen

Kooperationsstrukturen schaffen: Die komplexen Qualifizierungsprozesse in Gewerbebestandsgebieten erfordern tragfähige Kooperationsstrukturen. Diese müssen an die Bedarfe und Aufgabenstellungen am jeweiligen Gewerbebestandort angepasst und über die Entwicklungsphasen des Gebiets hinweg erprobt werden. Über eine ressortübergreifende Kooperation der öffentlichen Institutionen hinaus sollten vonseiten der Kommune sowohl die privat-private Kooperation der Wirtschaftsakteure unterstützt als auch das öffentlich-private Zusammenwirken gepflegt werden.

Öffentlich-private Kooperation initiieren: Die öffentliche Hand verfügt meist nur über geringe Flächenanteile in den Gebieten. Angesichts divergierender Interessen und großer Akteursvielfalt ist eine Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren bei der Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete essenziell. Hierfür sind frühzeitig geeignete Formen der Kooperation zu entwickeln, bei denen die Kommune, etwa mithilfe städtischer Entwicklungsgesellschaften oder Grundstücks- bzw. Stadterneuerungsfonds,

eine Leitrolle übernehmen kann. Von Anfang an sollte für alle relevanten Akteure transparent sein, dass die Aufgabenstellungen anspruchsvoll und langwierig sind. Eine intensive Kommunikations- und Motivationsarbeit sowie verlässliche Ansprechpersonen sind hier gefragt. Ein strukturierter, reflektierender und kontinuierlicher Erfahrungsaustausch fördert einen entsprechenden Lernprozess am Standort.

Über Beratungsangebote Mitwirkungsbereitschaft fördern: Die nachhaltige (Weiter-)Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten wird maßgeblich von Modernisierungs- und Anpassungsleistungen in den Unternehmen und Betrieben getragen. Daher helfen Beratungsangebote für die im Gewerbegebiet ansässigen Eigentümer und Unternehmen sowie das Bereitstellen fachlicher Expertise, gemeinsam getragene Zielsetzungen und Maßnahmen zur Modernisierung der Betriebe umzusetzen. Vielfach bestehen insbesondere für kleinere Unternehmen hohe Hürden, sich hinsichtlich der Modernisierungsoptionen und -kosten sowie Fördermöglichkeiten einen Überblick zu verschaffen. Deshalb sollten diese Beratungen von öffentlicher Seite organisiert und bestenfalls kostenfrei über ein Gewerbegebietsmanagement angeboten werden.

Akteure vor Ort bei der Entwicklung von Bestandsgebieten beteiligen

Die Weiterentwicklung der Gewerbegebiete kann nur gelingen, wenn ansässige Unternehmen, Grundstückseigentümer, Beschäftigte und sonstige Akteure im Gebiet auf diesem Weg mitgenommen werden. Eine intensive Beteiligung in Planungs- und Umsetzungsprozessen trägt dazu bei, eine Balance zwischen öffentlichen Anliegen und den individuellen Interessen der Unternehmen und Eigentümer zu finden, zumal sich die Gewerbegebiete der 1960er- bis 1980er-Jahre durch heterogene und vielfältige Akteursstrukturen auszeichnen. Ansprache und Mitwirkung sollten frühzeitig und auf Augenhöhe erfolgen. Entscheidend ist ein Angebot an Beteiligungsformaten, das auf die spezifischen Bedarfe der Unternehmen und Eigentümer sowie der Beschäftigten am Standort ausgerichtet ist.

Das unternehmerische Denken und Handeln muss auf Verständnis bei den Akteuren aus Verwaltung und Politik treffen und in die Ziele der Stadtentwicklungsprozesse integriert werden. Gleichzeitig gilt es, öffentliche Interessen zur Bestandsentwicklung offensiv zu kommunizieren und die Bereitschaft bei Unternehmen und Eigentümern zu wecken, gemeinwohlorientierte Ziele einer qualitätsvollen und nachhaltigen Quartiersentwicklung mitzutragen. Dies gelingt am ehesten dann, wenn der Mehrwert dieser Ziele, Strategien und Maßnahmen für den Standort und für die Unternehmen bzw. Eigentümer deutlich wird.

Die Beteiligungsprozesse müssen langfristig angelegt sein, brauchen eine professionelle Ausgestaltung und bedeuten einen hohen Aufwand: Stadtverwaltungen sind auf diese spezifischen Kommunikationsaufgaben in Gewerbegebieten bislang nicht vorbereitet. Dafür müssen Kompetenzen entwickelt und personelle wie finanzielle Ressourcen bereitgestellt werden.

Interessen erfassen und Möglichkeiten aufzeigen: In einem ersten Schritt sind die Standortanforderungen der Unternehmen und die Problemlagen im Gebiet zu erfassen. Im Rahmen von Informationsabenden, Werkstätten und

Ortsbegehungen können Handlungsbedarfe ermittelt und beispielsweise Fokusräume mit besonderen Defiziten identifiziert werden. Themenspezifische Arbeitsgruppen bewähren sich dann, wenn komplexere Fragestellungen einer umfassenderen Erörterung bedürfen.

Zugleich sollten bereits von Beginn an Rahmenbedingungen und Restriktionen sowie die Grenzen der Handlungs- und Interventionsmöglichkeiten der Kommune aufgezeigt werden. Dies beugt Unverständnis über fehlende Ressourcen oder über eine lange Prozessdauer vor. Im Beteiligungsprozess sollte zudem das Geflecht der teils divergierenden Interessen der Beteiligten – Planung, Politik, Entwicklungsträger, Bauherren und Architekten, Grundstückseigentümer und Unternehmen – systematisch erfasst und transparent gemacht werden.

Schlüsselakteure identifizieren und mobilisieren: Schlüsselakteure – wie Eigentümer von zentralen Grundstücken, bereits seit langem am Standort ansässige Betriebe oder finanzstarke, arbeitsplatzintensive Unternehmen – können über ihr Engagement und Entwicklungsinteresse Vorbildfunktion übernehmen und andere Wirtschaftsakteure zur Mitwirkungsbereitschaft anregen.

Kurzfristig und einfach umsetzbare Projekte oder Sofortmaßnahmen als Reaktion auf festgestellte Missstände können Vertrauen schaffen, die weitere Unterstützung der Unternehmerschaft und Eigentümer sichern und private Investitionen auslösen. Dies gilt gleichermaßen für Vorleistungen durch die öffentliche Hand wie beispielsweise Investitionen in die öffentliche Infrastruktur. Das Signal „Es passiert was!“ ist ein wichtiger Schritt seitens der Stadt.

Aktive und kontinuierliche Ansprache: Grundsätzlich hat sich eine aufsuchende Beteiligung in Form von bilateralen Gesprächen und persönlichen Kontakten bewährt. So ist ein Eingehen auf individuelle Interessen möglich; zudem können schwer erreichbare Akteursgruppen eher angesprochen werden. Für die erste Kontaktaufnahme zu Akteuren im Gebiet sind die Adressverzeichnisse der Wirtschaftsförderung und Unternehmensverbände hilfreich. Sukzessiv sollte für die Beteiligungsprozesse im Gebiet eine Adressdatei aufgebaut werden.

Die Unternehmen einbinden: Maßnahmenkarte als Ergebnis der Sektorenworkshops 2017 in Dorstfeld West in Dortmund

Im Modellvorhaben in Dortmund wurden in einem ersten Schritt gemeinsam mit Akteuren vor Ort Maßnahmenswerpunkte aus Sicht der Unternehmen ermittelt und in einer Karte festgehalten. Dazu organisierte das Gebietsmanagement verschiedene Workshops und ermittelte in einer Abfrage die Interessenlage der Teilnehmenden. Die Ergebnisse bildeten den Ausgangspunkt für das weitere Vorgehen im Projekt.



Quelle: Zero Emission GmbH 2018: 97

Pflanzaktion im Modellvorhaben Waldau-West in Kassel

Gemeinsam mit den Unternehmen soll die Profilierung des Gewerbegebiets Waldau-West zum „Grünen IndustriePARK“ vorangetrieben werden. Die intensive Durchgrünung und die hohen Freiraumanteile auf den privaten Grundstücken sind ein Alleinstellungsmerkmal des Standorts. Der Begriff „Industriepark“ sollte noch wörtlicher genommen und Waldau als „der“ gepflegte, sichere und grüne Standort weiterentwickelt werden. Unter dem Motto „MehrWert durch Grün – Auf dem Weg zu einem grünen IndustriePARK“ wurde im Gewerbegebiet Waldau-West am 7. November 2018 eine öffentlichkeitswirksame Pflanzaktion von Blumenzwiebeln auf öffentlichen Flächen und privaten Betriebsgrundstücken durchgeführt.



Lokale Wirtschaftsakteure vernetzen

Ein Unternehmensnetzwerk aus engagierten Akteuren wird als zentraler Erfolgsfaktor bei der Weiterentwicklung von Gewerbebestandsgebieten gesehen (vgl. Freudenau et al. 2014: 123). Der Netzworkebildung und ihrer Verstetigung kommt daher eine entscheidende Bedeutung zu. Der Weg zur Institutionalisierung ist weit, insofern kann ein erster Schritt ein loses Netzwerk aus engagierten Unternehmen sein. Meist braucht es einen Input von außen, um Unternehmen zusammenzubringen.

Kennenlernen als erster Schritt: In den Modellvorhaben zeigte sich, dass sich die Unternehmen am Standort häufig nicht untereinander kennen. Daher zielten die ersten Schritte in den meisten Modellvorhaben auf ein gegenseitiges Kennenlernen und die Identifikation der Handlungsbedarfe im Gebiet ab, etwa durch

- selbstorganisierte Arbeitsgruppen zu relevanten Themen oder zur Vorbereitung von Entscheidungen,
- regelmäßige Unternehmenstreffen, Workshops und/oder Unternehmerwerkstätten,
- Gebietsfeste oder standortbezogene Unternehmensmessen.

Die Verantwortlichkeit für Organisation und Durchführung lag meist beim Gebietsmanagement.

Netzworkebildung initiieren: Zu Beginn der Netzworkebildung müssen die Akteure gemeinschaftlich getragene Interessen und Zielsetzungen, Problemlagen und Betroffenheiten identifizieren. Ein gemeinsames Selbstverständnis fördert die Bereitschaft, als Netzwerk aktiv zu werden. Über den Aufbau und die Pflege eines Standortimages durch Beschilderung, Logo und Claim bzw. Gebietsname kann dieses Selbstverständnis nach außen kommuniziert werden. Auch eine Gebietswebsite mit Unternehmensprofilen verhilft zu einer geschlossenen Außendarstellung.

Aktive Unternehmen einbinden: Hilfreich für den Aufbau von Netzwerkstrukturen ist ein fester Kern an engagierten Unternehmen, die sich mit Ideen und eigenem Engagement einbringen. Ziele und Aufgaben eines Netzwerkes müssen genau definiert werden und mit den jeweiligen Rahmenbedingungen umsetzbar sein. Dabei gilt es zu

bedenken, dass ehrenamtliches Engagement seine Grenzen hat. Es besteht die Gefahr, dass die Erwartungen an Netzwerke zu hoch gesteckt werden und die Aufgabenvielfalt zur Überforderung der Mitglieder führt.

Ressourcen für die Netzworke Moderation einplanen: Für die Pflege eines Netzwerkes mit heterogenen Akteursstrukturen ist eine dauerhafte Netzworke Moderation erstrebenswert. Die für eine Netzworkearbeit erforderlichen Ressourcen personeller und finanzieller Art müssen zur Verfügung stehen. Diese können über Umlagen, Vereinsbeiträge und eine Akquise von Fördermitteln gesichert werden.

Strukturen schaffen: Die Institutionalisierung des Netzwerkes bzw. der Kooperationen kann unterschiedlich ausgestaltet sein:

- Ein Business Improvement District (BID) oder eine Immobilien- und Standortgemeinschaft schließt als Unternehmensnetzwerk mit verpflichtender Mitgliedschaft alle Unternehmen und Eigentümer am Standort ein. Die BID-Umlage sichert planbare finanzielle Ressourcen und ermöglicht damit eine kontinuierliche Aufwertung des Standorts. Die verpflichtende Umlage kann jedoch auf Widerstand von Teilen der Unternehmenseerschaft stoßen. Die genauen Rahmenbedingungen für BID sind in den jeweiligen Ländergesetzen geregelt.
- Standortinitiativen, die sich als Verein organisieren, haben sich als Organisationsform zur Einbindung unterschiedlicher Akteure und zur Erarbeitung gemeinsamer Strategien und Projekte bewährt. Hier regelt die Vereinsatzung die Zusammenarbeit, legt vereinbarte Ziele fest und benennt Verantwortlichkeiten.
- Ein Unternehmensnetzwerk als loser Verbund von Akteuren kann im Einzelfall die Umsetzung spezifischer Maßnahmen vorantreiben, als Initialphase einer Vereinsgründung fungieren oder eine angemessene und niederschwellige Kooperationsform gerade in kleinen Gebieten mit einer überschaubaren Anzahl von Akteuren sein.

Kooperation als Erfolgsfaktor: Rahmenbedingungen für erfolgreiche öffentlich-private Kooperationen sind eine enge und verstetigte Zusammenarbeit zwischen den betroffenen Ressorts in der Stadtverwaltung, der Wirtschaftsförderung und den Unternehmen, sowohl in übergeordneten Fragen als auch bei konkreten Vorhaben.

Standortinitiative FFN – FrankFurter Osten Nachhaltig in den Gewerbegebieten Fechenheim-Nord und Seckbach in Frankfurt am Main

Der effektiven und zielgerichteten Arbeit des Strategieteams und der Unterstützung durch das Standortmanagement ist es zu verdanken, dass innerhalb von nur knapp einem Jahr nach der ersten Unternehmerwerkstatt die Gründung der Standortinitiative FFN – FrankFurter Osten Nachhaltig mit 30 Gründungsmitgliedern erfolgte. Am 3. Mai 2018 fand die Gründungssitzung des Vereins statt. Laut ihrer Satzung möchte die Standortinitiative „mit ihren Aktivitäten die Kooperation und Vernetzung der Unternehmen und Eigentümer [...] stärken, den Standort durch Nachhaltigkeit (Ökonomie, Ökologie, Gesellschaft) profilieren, eine aktive und nachhaltige Standortpolitik betreiben, gegenüber den zuständigen Stellen als Gesprächspartner in allen Fragen, die die Optimierung des Standort betreffen, fungieren und die entsprechenden Mitwirkungsrechte im Sinne der Unternehmen, Eigentümer und Nutzer wahrnehmen.“ Sie soll mit geeigneten Mitteln Anstöße und Anregungen für die Entwicklung der Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach geben. Der jährliche Mitgliedsbeitrag beträgt 365 EUR. (Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH 18.11.2019)



UnternehmensNetzwerk Herzbergstraße im Gewerbegebiet Herzbergstraße in Berlin-Lichtenberg

Bis zu 100 Unternehmen und Eigentümer traten als Akteure während der dreijährigen Laufzeit des Modellvorhabens in Erscheinung; etwa 40 bis 50 beteiligten sich aktiv im Rahmen der Projektarbeit. Ein großer Erfolg der vorausgegangenen Netzwerkiniciativen und Veranstaltungen war die Gründung des UnternehmensNetzwerks Herzbergstraße e. V. im Februar 2017. Mittlerweile engagieren sich 19 Unternehmen im Verein. Mit dem Netzwerk entstand eine lokale Interessenvertretung, die als Partner für die Verwaltung die weitere Entwicklung des Standorts unterstützt. Insbesondere der Vorstand des Netzwerks hält durch vielfältige Aktivitäten die Kommunikationskanäle zu Verwaltung und Unternehmen offen. In diesem Rahmen nahmen sich die Unternehmen bereits zentraler Fragen der Gebietsentwicklung an und brachten erste Initiativen zur Realisierung zwischenbetrieblicher Synergien auf den Weg. (UnternehmensNetzwerk Herzbergstraße 18.11.2019)



Gewerbegebietsmanagement einrichten

Das Gewerbegebietsmanagement zählt zu den erfolgreichen Strategien als Schnittstelle zwischen Stadtverwaltung und den Akteuren am Standort. Vergleichbar mit einem Quartiersmanagement erfüllt es vielfältige Aufgaben und sorgt für eine Integration unterschiedlichster Initiativen und Aktivitäten.

In den meisten Gewerbebestandsgebieten fehlt eine verantwortliche Ansprechperson, die sich standortbezogenen Problemen der ansässigen Betriebe annimmt, den Kontakt zu den Behörden herstellt und Aktivitäten Einzelner koordiniert. In vielen Fällen ist das Verhältnis zwischen Unternehmen und Stadtverwaltung aus vergangenen Erfahrungen angespannt; Potenziale für mögliche Synergieeffekte bleiben so ungenutzt. Bemerkenswert ist, dass in

allen neun ExWoSt-Modellvorhaben ein Gebietsmanagement als zentrale Strategie zur Entwicklung der Gewerbegebiete gewählt wurde.

Die Organisationsform des Gebietsmanagements hängt von dessen Zielen und Aufgaben ab. Im Falle einer Anstellung bei der Stadt oder einer städtischen Tochtergesellschaft wird die Projektabstimmung auf kurzem Wege innerhalb der Verwaltung erleichtert. Wissen und Erfahrungswerte bleiben bei der Verwaltung gesichert und damit auch für weitere Gewerbebestandsgebiete anwendbar. Zudem ist eine schnelle und einfache Rückkopplung von Beteiligungsergebnissen und Anliegen aus Akteursnetzwerken in die städtische Verwaltung und in den politischen Raum gegeben. Übernimmt ein beauftragtes Büro das Gebietsmanagement, können die Externen die Akteure im Projekt insbesondere in konfliktreichen Phasen als „neutrale Dritte“ unterstützen. Ein externes Gebietsmanagement kann in der Regel kurzfristiger und unabhängiger



von der Verwaltungsstruktur agieren und ggf. aufgrund von Erfahrungen an anderen Standorten innovative Ansätze einbringen.

Die sozialen, kommunikativen und fachlichen Kompetenzen eines Gebietsmanagements sind der Schlüssel für eine erfolgreiche Arbeit. Es bedarf eines Gespürs sowohl für das unternehmerische Denken und Handeln als auch für politische und administrative Rahmenbedingungen sowie für gebietsübergreifende Strategien.

„Der Gebietsmanager muss Motivator sein, neue Impulse geben und die Entwicklungen vorantreiben“ (Freudenau et al. 2014: 123). Als Koordinator ist das Gebietsmanagement die erste Anlaufstelle für die im Gebiet ansässigen Akteure, um bei konkreten Anliegen an zuständige Fachbereiche in der Verwaltung zu vermitteln und Abstimmungsprozesse zwischen den Projektbeteiligten zu koordinieren. Als Sprachrohr stellt das Gebietsmanagement die Kommunikation zwischen Verwaltung und gebietsansässigen

Akteuren sicher. Es trägt einerseits Belange und Anliegen der Eigentümer und Unternehmen im Gebiet an die Verwaltung heran. Auf der anderen Seite kommuniziert es die Planungen der Kommune an die Unternehmerschaft und Eigentümer; es sorgt somit für Transparenz im Prozess. Im Sinne eines Sprachrohrs nach außen ist das Gewerbegebietsmanagement zudem für eine offensive Medienarbeit für den Standort zuständig.

Als Berater unterstützt das Gebietsmanagement die Gewerbetreibenden, beispielsweise zu betrieblichen Maßnahmen oder Fördermöglichkeiten. Hier kann die Erarbeitung kompakter Informationsmaterialien oder Leitfäden hilfreich sein. Das Gebietsmanagement kann auch die Erarbeitung von Konzepten, Standortprofilen und Rahmenplänen sowie die Etablierung eines Flächen- und Leerstandsmanagements übernehmen bzw. mit Gutachtern kooperieren. In der Rolle des Netzwerkenden mobilisiert und vernetzt das Gebietsmanagement die Unternehmen in der Regel mit dem Ziel, selbsttragende Netzwerkstrukturen aufzubauen.

Unterschiedliche Organisationsformen des Gebietsmanagements

In den Modellvorhaben wurden unterschiedliche Wege hinsichtlich der Vorortpräsenz gewählt, um den spezifischen Voraussetzungen, Rahmenbedingungen und Ressourcen in den Gewerbebestandsgebieten Rechnung zu tragen:

- vor Ort in einem stationären Büro mit unterschiedlichen Öffnungszeiten
- vor Ort mit wechselnden Standorten (z. B. als temporäres Büro bei verschiedenen Unternehmen)
- extern, aufsuchend, vor Ort nach Bedarf, ganztätig erreichbar

„high end“

„low budget“

Quartiersbüro mit Standort- und Klimaschutzmanager, z. B. in Frankfurt am Main



Wanderndes Quartiersbüro in Räumen von Unternehmen, z. B. in Karlsruhe



Externer Ansprechpartner ohne Büro im Gebiet, z. B. Oranienburg





5 Handlungsfelder für eine nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten

Die Handlungsfelder umfassen integrative und sektorale Handlungsansätze

Die Handlungsfelder für eine nachhaltige Weiterentwicklung in Gewerbegebieten beziehen sich auf integrative und sektorale Handlungsansätze, die für die Entwicklung bestehender Gewerbegebiete von Bedeutung sind. Sie lagen der Forschungsfeldkonzeption zugrunde und wurden in den Modellvorhaben mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung erprobt.

Bereits die Vorstudie benennt zentrale Handlungsfelder für eine nachhaltige Weiterentwicklung älterer Gewerbegebiete (Freudenau et al. 2014). Dazu gehören das Flächenangebot und die Verkehrsanbindung als klassische harte Standortfaktoren ebenso wie ein besonderes Standortprofil und Unternehmensnetzwerke als weiche Standortfaktoren. Auch die Ergebnisse der Unternehmensbefragung zu

kommunalen Standortfaktoren des Difu (2017) legen offen, dass „die Verfügbarkeit passender Wirtschaftsflächen, die Verkehrsanbindung sowie eine ausreichende digitale Infrastruktur“ Schlüsselfaktoren für erfolgreiche Gewerbestandorte sind (ebd.: 23). Mit der Diskussion um die Bedeutung urbaner Produktion spielen zudem die Qualität des städtebaulichen Umfelds, die architektonische Gestaltung der Gebäude sowie die Lage des Standorts für die Betriebe eine wachsende Rolle (Bonny 2013: 11). Umweltthemen wie Energieeffizienz und Klimaanpassung werden dagegen aus Unternehmenssicht (noch) als weniger bedeutsam eingeschätzt (Freudenau et al. 2014: 82).

Zwischen den einzelnen Handlungsfeldern bestehen vielfältige Wechselwirkungen: Begrünungsmaßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums wirken auch als Klimaanpassungsmaßnahmen. Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz an Gebäuden, wie Wärmedämmung, können mit Maßnahmen zur Gestaltverbesserung verbunden werden.

Die Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten erfordert zielgerichtete öffentliche Interventionen

Angesichts begrenzter finanzieller Ressourcen in vielen Kommunen und eingeschränkter Zugriffsmöglichkeiten auf Flächen und Gebäude muss sich ein mittel- bis langfristig angelegter Prozess zur Aufwertung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete auf zentrale Aufgaben und Erneuerungsschwerpunkte konzentrieren. Es gilt, Prioritäten für die Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen bzw. die Aufwertung des öffentlichen Raums zu setzen.

Öffentliche Investitionen dienen dazu, Aufwertungsprozesse in Gang zu setzen, Aufbruchsstimmung zu erzeugen sowie einen sichtbaren Beitrag zur städtebaulichen Qualifizierung und damit zur Imageverbesserung und Adressbildung zu leisten. Sie beziehen sich in der Regel zunächst auf den öffentlichen Raum, d. h. auf Verkehrsräume, Freiräume oder Quartiersplätze, öffentliche Einrichtungen oder Nahversorgungsstandorte. Hierbei lassen sich Synergien für die städtebauliche Erneuerung insbesondere mit Vorhaben aus den Bereichen Verkehr, Ver- und Entsorgung, Umwelt, Nahversorgung und soziale Infrastruktur erzielen.

Besondere Wirkung entfalten größere und innovative kommunale Bauprojekte wie beispielsweise Gewerbehöfe. Kommunen und andere öffentliche Bauherren sollten bei der Realisierung von Maßnahmen ihre Vorbildfunktion erfüllen und damit Qualitätsstandards in der Ausführung vermitteln. Mit öffentlichen Projekten können so innovative Lösungsansätze für altbekannte Probleme und neue Herausforderungen erprobt und übertragbare Erkenntnisse generiert werden.

Innovationen sind in allen Handlungsfeldern gefragt, ob beim energetischen Sanieren, beim Flächensparen oder neuen Gewerbearchitekturen. So waren beispielsweise mehr-

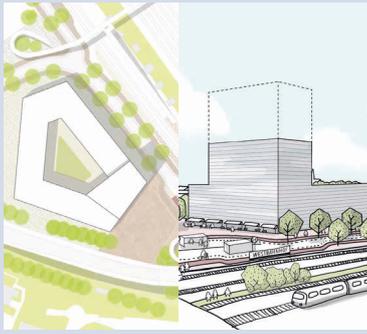
geschossige Produktionsgebäude bis Mitte des 20. Jahrhunderts durchaus üblich. Im Gewerbebau der 1960er- bis 1980er-Jahre fand das Stapeln von Nutzungen sozusagen nicht (mehr) statt. Flächenknappheit und steigende Bodenpreise führen mittlerweile vielerorts zu einem Umdenken; das Stapeln von Nutzungen stellt im Zuge von Industrie 4.0 selbst für produzierende Betriebe wieder eine Option dar.

Durch die rasche Umsetzung von kommunalen Maßnahmen und Investitionen, die klare Signale des politischen Willens zur Weiterentwicklung des Standorts setzen und zu einer spürbaren Verbesserung im Gebiet führen, steigt die Bereitschaft für unternehmerisches Engagement und die Ausdauer für längerfristige Ziele. Innovative Lösungen schaffen Aufmerksamkeit und lenken den Fokus auf diese bislang in der Stadtentwicklung weitgehend vernachlässigten Gebiete.

Begegnungsorte im Straßenraum – Straßenpause Billbrook in Hamburg

Die straßenbegleitende Mehrzweckfläche lässt sich funktional mit einer Bushaltestelle, Fahrradverleihstation und Stellflächen für Foodtrucks kombinieren. Kernelement ist eine treppenartige Kleinarchitektur, die zum Verweilen einlädt, aber auch als Sportgerät genutzt werden kann.

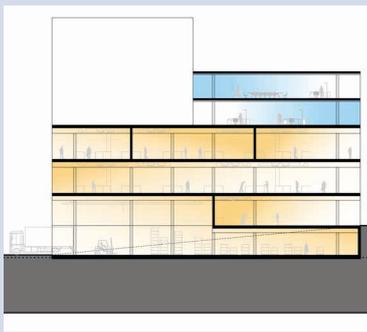




Städte- und landschaftsbauliche Entwicklung

- städtebauliche Schwerpunkte setzen
- Gestaltqualität sicherstellen
- Straßenräume strukturieren, gestalterisch aufwerten
- öffentliche und private Grün- und Freiräume aufwerten
- Quartiere funktional und räumlich vernetzen

Vorschlag für einen Erneuerungsschwerpunkt im Karlsruher Modellvorhaben (Quelle: berchtoldkrass space&options 2018)



Flächenentwicklung

- Boden- und Immobilienpolitik durch die öffentliche Hand betreiben
- Flächenpotenziale erfassen
- Flächen/Immobilien mobilisieren und vermarkten
- Nachverdichten
- Zwischennutzungen organisieren

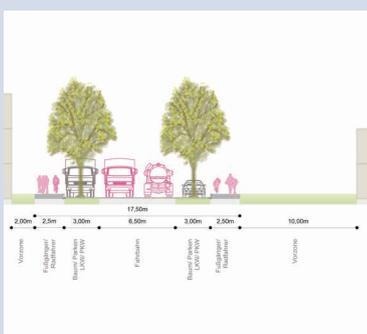
Systemschnitt zur Stapelung von Nutzungen im „Neuen Huckepack-bahnhof“ in Hamburg (Quelle: HENN Architekten 20.11.2019)



Wirtschaftliche Entwicklung

- Standort für gewerbliche und industrielle Produktion sichern
- Ansiedlungsstrategie verfolgen
- Gewerbestandort profilieren
- Innovationen und Anpassungsprozesse fördern
- Standortvorteile durch gebietsinterne Unternehmenskooperation schaffen

Neue Wegweisung zum Gewerbegebiet Herzbergstraße in Berlin-Lichtenberg



Verkehr und Erschließung

- öffentlichen Verkehr und Umweltverbund konsequent ausbauen
- Anbindung und interne Erschließung der Gebiete optimieren
- Situation des ruhenden Verkehrs verbessern
- Wirtschaftsverkehr intelligent und umweltschonend organisieren
- betriebliche Mobilitätsmaßnahmen auf den Weg bringen

Systemskeizze für eine Neuordnung des Straßenraums im Modellvorhaben der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: agl/bs+ 2014: 51)



Informations- und Kommunikationstechnologie

- Informationen zur Breitbandversorgung bereitstellen
- Angebot zur Breitbandversorgung ausbauen
- Ausbau- und Anschlusskosten von Breitband reduzieren

Initiative „Ratingen Digital“ im Ratinger Modellvorhaben (Quelle: Stadt Ratingen 2017)



Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

- Nahversorgung im Gewerbegebiet verbessern
- Bedarf an sozialer Infrastruktur ausloten und diese ggf. bereitstellen

After-Work-Lauftreff im Modellvorhaben Waldau-West in Kassel
(Quelle: Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH 24.4.2019)



Ressourceneffizienz und Klimaschutz

- Rahmen für Maßnahmen zum Klimaschutz setzen
- Energieeffizienz auf Quartiersebene verbessern
- Energieeffizienz von Gebäuden und Betrieben erhöhen
- Projekte zum Stoffstrommanagement initiieren

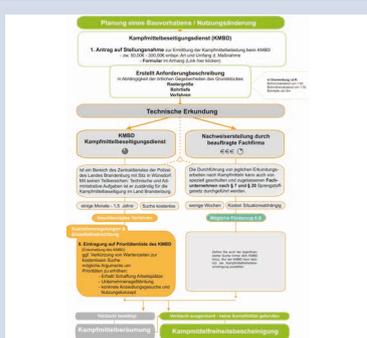
Plakat zur Initiative „Gemeinsam „Grünen Strom“ bestellen!“ im Dortmunder Modellvorhaben (Quelle: Stadt Dortmund 2017a)



Risikovorsorge und Klimaanpassung

- Grundlagen schaffen, aufklären und informieren
- bauleitplanerisches Instrumentarium für Risikovorsorge und Klimaanpassung einsetzen
- thermische Belastung im Gewerbegebiet und in den Betrieben reduzieren
- Vorsorgemaßnahmen gegenüber Hochwasser und Starkregen ergreifen
- Resilienz gegenüber extremen Wetterereignissen stärken

Beispielanlage zur Regenabkopplung und Versickerung im Dortmunder Modellvorhaben



Umwelt- und Immissionschutz

- Umweltbelastungen und Nutzungskonflikte erfassen
- Maßnahmen zur Emissionsminderung in den Betrieben anregen, anstoßen oder fördern
- Nutzungszonierung und -verlagerung initiieren
- Immissionschutzregelungen in Bebauungsplänen verankern
- Lösungen im Umgang mit Störfallrisiken, Altlasten und Kampfmitteln finden

Leitfaden zur Erlangung der Kampfmittelfreiheitsbescheinigung im Oranienburger Modellvorhaben (Quelle: Stadt Oranienburg 2017: 3)



Naturschutz und Biodiversität

- Potenzialanalyse und Flächenauswahl für Naturschutzmaßnahmen vorbereiten
- Anteil an naturnahen Grünräumen und -strukturen erhöhen
- Versiegelung auf Wegen, Parkplätzen und Lagerflächen minimieren
- ökologische Pflegekonzepte umsetzen

Naturnahe Betriebsflächengestaltung im Augsburg Modellvorhaben

Handlungsfeld „Städte- und landschafts- bauliche Entwicklung“

Das Handlungsfeld umfasst das weite Feld der städtebaulichen Qualifizierung und funktionalen (Re-)Integration bestehender Gewerbegebiete. Es geht darum, die Gebiete funktional weiterzuentwickeln und ästhetisch zu qualifizieren, die Aufenthaltsqualität zu verbessern sowie die Standorte besser in die Stadtstruktur einzubetten. Grundlage hierfür sind zumeist städtebauliche Konzepte, Rahmen- und Masterpläne.

Aufklärung, Information und Kommunikation im Rahmen von Beteiligungsmöglichkeiten und das „Mitnehmen“ der Akteure sind wichtige Voraussetzungen für den Erfolg und die Akzeptanz von städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen. Ein schrittweises Vorgehen kann hilfreich sein, d. h. zunächst schnell und einfach umsetzbare, später komplexere Maßnahmen in Angriff nehmen. So wird zeitnah der Beginn des Erneuerungsprozesses im Gebiet sichtbar.

Gleichzeitig ist es für Unternehmen und Eigentümer wichtig, dass die drängenden Probleme im Gebiet vorrangig betrachtet werden, auch wenn Lösungen erst mittel- oder gar langfristig umgesetzt werden können. Dies betrifft oftmals die verkehrliche Situation oder die weitere technische Infrastruktur. Bewährt hat es sich, daran Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung zu knüpfen.

Handlungsansätze und Empfehlungen zur Umsetzung

Städtebauliche Schwerpunkte setzen

- Erneuerungsschwerpunkte in einem integrierten Gebietsentwicklungskonzept festlegen
- mit städtebaulichen Impulsprojekten den Aufwertungsprozess in Gang setzen
- Vorbildfunktion der öffentlichen Hand bei Impulsprojekten wahrnehmen
- Schlüsselgrundstücke durch die öffentliche Hand erwerben

Gestaltqualität sicherstellen

- Gebäude und Fassaden sanieren und damit den optischen Gesamteindruck des Gebiets verbessern
- Gestaltqualität durch Gestaltungsleitlinien oder -leitfäden bzw. Gestaltungssatzung definieren
- Bau- und Sanierungsberatung seitens der Kommune/Region anbieten
- Gestaltungsbeirat zur Beratung bei Schlüsselprojekten einsetzen
- bei der Prüfung von Bauanträgen (Neubau oder Sanierung) auf Gestaltqualität achten
- Durchführung von Architekturwettbewerben für Gewerbenbauten fördern bzw. fordern
- Anreize für Eigentümer durch Förderprogramme und Auszeichnungen schaffen

Straßenräume strukturieren und gestalterisch aufwerten

- Straßenräume funktional und gestalterisch aufwerten, Aufenthaltsqualität verbessern
- einheitliche Leitsysteme, Beleuchtungssysteme, Möblierung, Werbeanlagen entwickeln
- attraktive Eingangssituationen schaffen

Öffentliche und private Grün- und Freiräume aufwerten

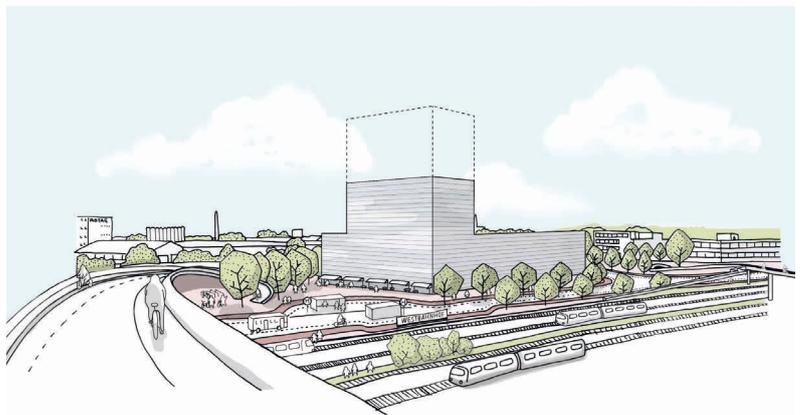
- Quartiersplätze zur städtebaulichen Strukturierung und als Aufenthaltsräume anlegen
- Grünräume im Gebiet funktional und gestalterisch aufwerten

Quartiere funktional und räumlich vernetzen

- funktionale und räumliche Vernetzung der Quartiere herstellen bzw. verbessern
- Grünzüge mit Fuß- und Radwegeverbindungen herstellen, aufwerten bzw. verbessern

Städtebaulicher Erneuerungsschwerpunkt im Modellvorhaben Gewerbequartier Grünwinkel in Karlsruhe

Im städtebaulichen Rahmenplan für das Quartier Grünwinkel wird mit der Neuen Mitte Westbahnhof ein Erneuerungsschwerpunkt im Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier konzentrieren sich vielfältige Maßnahmen zur Neustrukturierung des Stadtraums und zur Verbesserung der Funktionalität.



Quelle: berchtoldkrass
space&options 2018: 33

Ein grüner Anger für das Modellvorhaben Tiefenbroich/West in Ratingen

Im Masterplan für das Gewerbegebiet Tiefenbroich/West wird die Anlage eines grünen Angers empfohlen, der einen attraktiven, lebendigen Freiraum zwischen dem Stadtteil West und dem Zentrum der Stadt Ratingen schaffen soll. Der Westpark soll eine klare städtebauliche Fassung mit gastronomischer, Handels- und Dienstleistungsnutzung erhalten und eine wichtige Funktion im Bahnhofsquartier einnehmen.



Quelle: ulrich hartung gmbh 2018: 61

Handlungsfeld „Flächenentwicklung“

Dieser Handlungsschwerpunkt thematisiert den Umgang mit der Ressource „Fläche“. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gilt der Grundsatz: „Innenentwicklung besitzt Vorrang vor Außenentwicklung“. Das Ziel, den Siedlungsbestand konsequent nachzuverdichten, bezieht sich auch auf Gewerbegebiete. Hier gilt es, Flächenpotenziale zu erschließen und Aktivierungshemmnisse offensiv abzubauen.

Das Flächenangebot zählt zu den zentralen Standortfaktoren und ist entscheidend für die wirtschaftliche Entwicklung von Kommunen. Bei der Flächennachfrage ist eine zunehmende Ausdifferenzierung erkennbar. Im Wettbewerb um Unternehmen müssen Städte ein möglichst vielfältiges Flächenportfolio aufweisen (Difu 2017: 26); ansässigen Unternehmen müssen Erweiterungsflächen zur Betriebsexpansion, idealerweise im Stadtteil, geboten werden (IAT 2017: 161). Ein Flächen- und Leerstandsmanagement bietet sich zur systematischen Erfassung und zum Monitoring der Flächenpotenziale an.

Eine große Herausforderung stellt die tatsächliche Verfügbarkeit von Flächen dar: So werden im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich für Berlin lediglich 53 % des ermittelten Gewerbeflächenpotenzials als verfügbar eingestuft (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2011: 29). Einer Vermarktung stehen häufig Restriktionen wie Lärm, Hochwasserschutz, Altlasten oder Kampfmittel, besondere Eigentümerabsichten oder komplizierte Eigentumsverhältnisse entgegen (Luipold/Ring/Spath 2015: 76, 103).

Eine enge Kooperation von Liegenschafts-, Bau- und Stadtplanungsamt sowie dem Quartiersmanagement sind Voraussetzung für eine erfolgreiche Flächenaktivierung. Die Stadt Frankfurt am Main hat dazu einen Arbeitskreis Grundstücksentwicklung eingerichtet, der sich ämterübergreifend über Erbbaupachtverträge, Entwicklungsmöglichkeiten von Grundstücken sowie mögliche Vorgehensweisen austauscht.

Handlungsansätze und Empfehlungen zur Umsetzung

Boden- und Immobilienpolitik durch die öffentliche Hand betreiben

- Schlüsselgrundstücke identifizieren und durch die öffentliche Hand erwerben
- sozialen Gewerbebau und Gewerbehofpolitik als Option prüfen

Flächenpotenziale erfassen

- Flächenpotenziale in einem Gewerbeflächenkataster oder Betriebsflächeninformationssystem erfassen
- Nutz- und Verfügbarkeit dieser Flächen sondieren

Flächen bzw. Immobilien mobilisieren und vermarkten

- Eigentümer brachliegender Flächen und leerstehender Immobilien gezielt ansprechen
- Flächen neu ordnen und ggf. erschließen
- Ansiedlungshemmnisse (z. B. Altlasten oder fehlende Erschließung) beseitigen
- Gebäude modernisieren, sanieren oder an geänderte Anforderungen anpassen bzw. entsprechende Potenziale mittels Visualisierungen aufzeigen
- Flächen offensiv vermarkten

Nachverdichten

- Gewerbebrachen und mindergenutzte Flächen neu bebauen
- Baulücken schließen
- Altbauten durch größere Neubauten ersetzen
- Bestandsgebäude durch Anbauten erweitern
- Bestandsgebäude durch Aufstocken oder Dachausbau vergrößern
- Gewerbe stapeln
- kompakte und flächensparende Bauweise anstreben

Zwischennutzungen organisieren

- Zwischennutzungen auf Brachflächen etablieren, mit ästhetischer und ökologischer Aufwertung des Gebiets verknüpfen
- Zwischennutzungen von leerstehenden Gebäuden ermöglichen (z. B. für kreatives Gewerbe)
- ggf. Baurecht auf Zeit nach BauGB einrichten

Flächenneuordnung zur Flächenaktivierung im Modellvorhaben Gewerbepark Mitte in Oranienburg

Im Oranienburger ExWoSt-Projektgebiet sind einzelne Grundstücke nur über Flächen Dritter erreichbar und lassen sich daher nur eingeschränkt nutzen. Ein Ziel des Modellvorhabens war es, im Dialog mit den betroffenen Unternehmen und Eigentümern Möglichkeiten zu diskutieren, um die betroffenen Grundstücke neu zu ordnen und eine neue Erschließungsstraße herzustellen. Um die finanzielle Belastung der Eigentümer in Bezug auf Erschließung, Kampfmittelsuche und Altlastensanierung zu minimieren, hat die Kommune angeboten, im Tausch gegen die für die Herstellung der Straße benötigten Grundstücke auf Erschließungsbeiträge zu verzichten.



von links: Grundstückssituation 2017, im Bebauungsplan 112 sowie nach Grundstückstausch (Quelle: Weber Architekten, 2017)

Nutzungen stapeln: „Neuer Huckepackbahnhof“ in Hamburg

Auf dem Billebogen-Areal in Hamburg entsteht der „Neue Huckepackbahnhof“ mit innovativen Gebäudetypologien, die verschiedene vertikal gestapelte Nutzungen unter einem Dach vereinen. Die Gebäudestrukturen können verschiedene Formen des Urban Manufacturings, der Wissens- und Kulturproduktion beherbergen (Billebogen Entwicklungsgesellschaft 20.11.2019).



Quelle: Billebogen Entwicklungsgesellschaft 20.11.2019; links: Visualisierung HENN; rechts: Illustration Jochen Stuhmann

Handlungsfeld „Wirtschaftliche Entwicklung“

In diesem Handlungsfeld geht es um die langfristige Sicherung der Industrie-, Gewerbe- und Produktionsstandorte in den älteren Gewerbegebieten. Dazu müssen Verdrängungsprozesse unterbunden, eine Abwanderung von Betrieben verhindert sowie eine schleichende Nutzungs- und Funktionsänderung gestoppt werden. „Auch für Unternehmen hat die Planungssicherheit für den eigenen Standort [...] einen bedeutenden Stellenwert“ (Difu 2017: 26). Die Stadt Augsburg verfolgt in diesem Kontext die Strategie, die Ansiedlung unerwünschter Nutzungen in bedeutsamen Gewerbegebieten zu verhindern. Dazu hat sie ein Prüfschema für Bordelle und Vergnügungsstätten entwickelt, das in bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Verfahren angewandt wird (Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt, Stand 24.4.2017).

Darüber hinaus gilt es, die Gebiete an künftige Bedarfe von Unternehmen und Beschäftigten anzupassen. Ein wichtiges Zukunftsthema ist die Förderung von Anpassungsprozessen in den Betrieben und im Quartier, die mit der Entwicklung neuer Produktionsmethoden (Industrie 4.0) sowie der Digitalisierung im produzierenden Gewerbe einhergehen. Im Vordergrund stehen die Kommunikation möglicher Entwicklungsperspektiven und Betroffenheiten oder auch die Raumrelevanz dieser Entwicklungen. Da mögliche Szenarien mit starken Unsicherheiten verbunden sind, müssen über Aufklärung und Dialog Anpassungskapazitäten der lokalen Unternehmen aufgebaut werden. Die Handlungsansätze beziehen sich auf klassische Wirtschaftsförderungsstrategien zur Standortprofilierung und Imagebildung, aber auch auf Strategien zur Förderung innovativer Ansätze.

Ein spezifisches Standortprofil kann im stadtreionalen Wettbewerb der Gewerbestandorte hilfreich sein. Gelingt es, ein besonderes Image für den Standort zu entwickeln, erleichtert dies seine Vermarktung. Inwieweit zur Standortprofilierung eine Clusterbildung im Gewerbebestandsgebiet sinnvoll ist oder eher ein Branchenmix gefördert werden sollte, wurde im Rahmen des ExWoSt-Programms kontrovers diskutiert. Zumal ein Branchenmix, der gerade für diese Gewerbegebiete oftmals typisch ist, eine hohe Durchmischung und möglicherweise Diversitätsvorteile bringt.

Handlungsansätze und Empfehlungen zur Umsetzung

Standort für gewerbliche/industrielle Produktion sichern

- unerwünschte Nutzungen (Nutzungskonkurrenzen) steuern und planungsrechtlich ausschließen
- Heranrücken von sensiblen Nutzungen an bestehende Gewerbegebiete verhindern
- bestehende Nutzungskonflikte durch gegenseitige Rücksichtnahme mindern
- (potenzielle) Nutzungskonflikte durch Nutzungszonierung vermeiden
- Bebauungspläne hinsichtlich zulässiger Nutzungen aktualisieren bzw. neu aufstellen

Ansiedlungsstrategie verfolgen

- Clusterbildung am Standort fördern
- Branchenmix unterstützen

Standort profilieren

- Standortprofil und Image für den Standort herausarbeiten und vermarkten
- Gebietsnamen, Gebietslogo, eigene Marke (Claim) und Corporate Design entwickeln
- Gebietswebsite installieren und betreiben
- Gewerbeleitsystem und eine einheitliche Beschilderung entwickeln und installieren

Innovationen und Anpassungsprozesse fördern

- Informationsaustausch zu Innovationsthemen betreiben
- Innovationsprozesse in bestehenden Betrieben und Qualifizierung von Beschäftigten fördern
- Ansiedlung technologieaffiner Betriebe unterstützen
- innovative Projekte wie Coworking-Spaces oder FabLabs initiieren

Standortvorteile durch gebietsinterne

Unternehmenskooperation schaffen

- Shared Services anbieten bzw. unterstützen, z. B. für gemeinsamen Einkauf, Sicherheitsdienste
- gemeinsame Azubi- bzw. Jobbörse einrichten

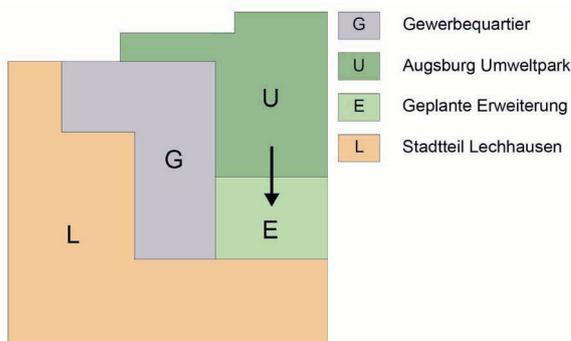
Mit Bildern und Szenarien unterschiedliche Entwicklungspfade aufzeigen: Vier Szenarien für den Gewerbeschwerpunkt Lechhausen in Augsburg

Visualisierungen, Modelle, gute Beispiele oder Sceneboards sind wertvolle Hilfsmittel, um gegenüber den mit gestalterischen Aspekten oft wenig vertrauten gewerblichen Akteuren zu veranschaulichen, wie eine Verbesserung konkret aussehen kann. Sie sind auch hilfreich, wenn sich Ideen zur städtebaulichen Erneuerung auf private Grundstücke beziehen und diese den Grundstückseigentümern oder -nutzenden vermittelt werden sollen. Mit Szenarien lassen sich mögliche Entwicklungspfade visualisieren. Sie erleichtern den gesellschaftlichen oder politischen Diskurs über die gewünschte Entwicklungsrichtung und letztlich einen Konsens zu Leitlinien oder Leitbild.

Das integrierte Entwicklungskonzept im Modellvorhaben Gewerbequartier Lechhausen in Augsburg arbeitet mit Szenarien, um mögliche Entwicklungspfade aufzuzeigen und sich auf ein Grundmodell zu verständigen. Die Szenarien skizzieren alternative städtebauliche, freiräumliche und nutzungsstrukturelle Zukunftsbilder und beleuchten diese hinsichtlich des Aufwands sowie möglicher Aus- und Wechselwirkungen mit der Umgebung (Herwarth + Holz 2017).

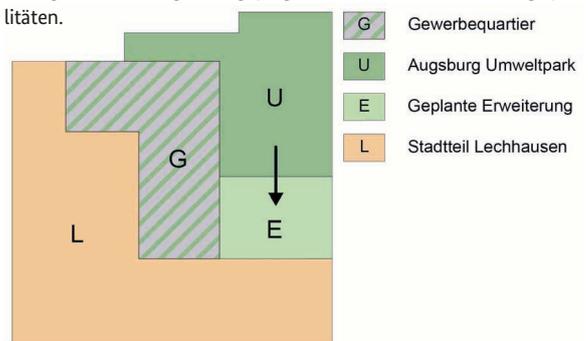
Szenario 1: Lechhausen Nord – ein klassisches Gewerbegebiet

Szenario 1 geht von einer nicht weiter beeinflussten Entwicklung im Gebiet aus. Verbesserungsmaßnahmen beschränken sich auf notwendige Sanierungsmaßnahmen an den Verkehrswegen und geringfügige Verbesserungen bei ÖPNV- und Radwegeverbindungen.



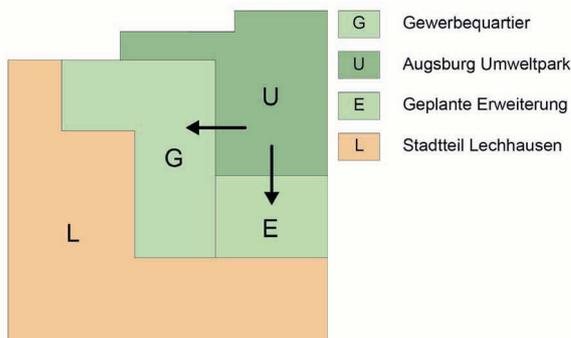
Szenario 2: Lechhausen Nord – ein Gewerbepark

Szenario 2 liegt die Annahme zugrunde, dass die Weiterentwicklung des Quartiers durch eine aktive Zusammenarbeit zwischen den Akteuren und der Stadtverwaltung vorangetrieben wird. Durch Qualifizierungs- und Aufwertungsmaßnahmen entwickelt sich das Gewerbegebiet zu einem Gewerbepark mit vielfältiger Branchenstruktur und erkennbaren ökologisch und energetisch geprägten Standort- und Gestaltungsqualitäten.



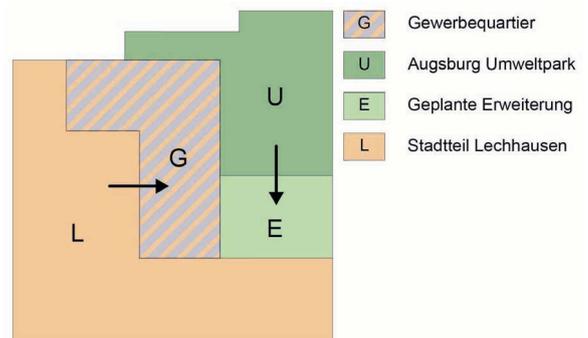
Szenario 3: Lechhausen Nord – ein Teil des Umweltschwerpunkts Augsburg Nord-Ost

Szenario 3 geht von der Ausweitung des Umweltprofils des benachbarten Umweltparks auf das Projektgebiet und der Entwicklung eines zusammenhängenden Umweltschwerpunkts Augsburg Nord-Ost aus.



Szenario 4: Lechhausen Nord – ein gemischt urbanes Stadtquartier

Szenario 4 skizziert die Ausweitung von Wohn- und Freizeitnutzungen sowie von Handel, Dienstleistung und Versorgungsinfrastruktur im Quartier und damit die sukzessive Entwicklung eines gemischten urbanen Stadtquartiers.



Quelle: Herwarth + Holz 2017: 55, 57, 59, 61

Handlungsfeld „Verkehr und Erschließung“

Eine optimale Anbindung und störungsfreie Erschließung sind für die Unternehmen wesentliche Faktoren für Standorttreue und -zufriedenheit. Insbesondere in integrierten Lagen klagen Unternehmen und Beschäftigte häufig über erhebliche Verkehrs- und Erreichbarkeitsprobleme. Neben der Verbesserung der internen Erschließung und der Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem besteht in Gewerbebestandsgebieten vor allem Handlungsbedarf in der Organisation des ruhenden Verkehrs (Difu 2017: 13).

Eine weitere Herausforderung stellt die „Bewältigung der letzten Meile“ dar, die stadtverträglich, d. h. mit möglichst geringen Beeinträchtigungen für die Umwelt- und Lebensqualität, gestaltet werden sollte. Hier bieten City-Logistik-Konzepte wichtige Ansatzpunkte (Difu 2017: 27).

Der Fokus der Unternehmen liegt in erster Linie auf dem motorisierten Verkehr. Eine nachhaltige Gebietsentwicklung sollte allerdings angesichts wachsender Anforderungen im Umwelt- und Klimaschutz auf integrierte Mobilitätskonzepte setzen. Nur mit einer Stärkung nachhaltiger Formen der Mobilität können die verkehrliche Anbindung und interne Erschließung der Standorte verbessert und gleichzeitig die Verkehrsbelastung in den Gebieten reduziert werden.

Informations- und Beratungsangebote der Kommune zu Förderprojekten und Finanzierungshilfen des Bundes oder der Länder helfen, die Unternehmen für eine nachhaltige Abwicklung ihrer betrieblichen Verkehre zu sensibilisieren und Anreize zur Umsetzung von Maßnahmen zu setzen. Mithilfe von Bedarfsanalysen können die Anforderungen der betroffenen Akteure im Gebiet ausgelotet werden.

Die Finanzierung von Aufwertungs- oder Sanierungsmaßnahmen am Straßennetz lässt sich durch eine Erschließungsbeitragsatzung regeln. Zur langfristigen Sicherung des Wirtschaftsstandorts sind zusätzlich erhebliche Investitionen vonseiten der öffentlichen Hand erforderlich.

Integrierte Mobilitätskonzepte entfalten in verschiedenen Handlungsfeldern Wirkung: Eine Verkehrsreduktion leistet durch den verminderten Ausstoß an Schadstoffen Beiträge zum Umwelt- und Klimaschutz. Mit dem Radfahren oder Zufußgehen lässt sich das Thema Gesundheit für Beschäftigte verbinden. Eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs schafft Potenziale für eine städtebauliche Aufwertung und Flächenentwicklung. Diese Synergien gilt es, zu nutzen.

Handlungsansätze und Empfehlungen zur Umsetzung

Öffentlichen Verkehr und Umweltverbund ausbauen

- integriertes Mobilitätskonzept erstellen
- attraktives ÖPNV-Angebot bereitstellen
- Situation des Fuß- und Radverkehrs verbessern, Radinfrastruktur ausbauen
- Mobilitätsstationen einrichten
- Stellplätze und Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge einrichten

Anbindung und interne Erschließung optimieren

- (übergeordnete) Anbindung des Gebiets verbessern
- Ausschilderung verbessern und Leitsysteme installieren
- Verkehrsführung und gebietsinterne Erschließung optimieren
- Straßennetz ertüchtigen, Straßen sanieren, ggf. neue Straßen bauen

Situation des ruhenden Verkehrs verbessern

- ruhenden Pkw- und Lkw-Verkehr sicher, nachhaltig und flächeneffizient organisieren
- Straßenverkehrsordnung bzw. Ordnungsrecht konsequent anwenden

Wirtschaftsverkehr intelligent und umweltschonend organisieren

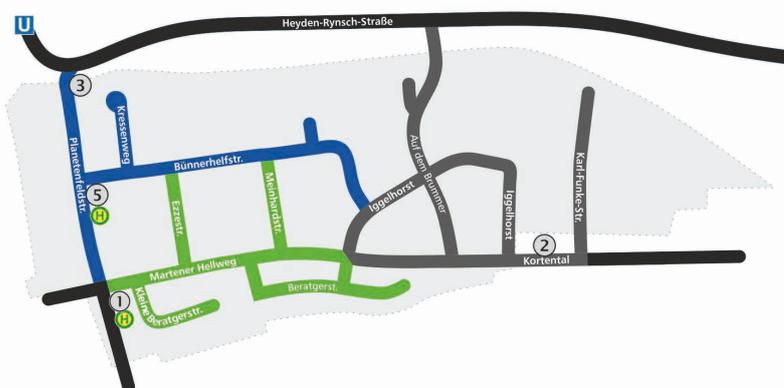
- bestehende bi- und trimodale Erschließungssysteme sichern und nutzen
- gebietsbezogene Mobilitäts- und Logistikkonzepte ausarbeiten
- Abstellen von Lkw reglementieren, ggf. ausschließlich auf den Betriebsgeländen zulassen
- (zentralen) Abstellplatz für Lkw mit Infrastruktureinrichtungen ausstatten

Betriebliche Mobilitätsmaßnahmen auf den Weg bringen

- Unternehmen zur Einführung eines nachhaltigen Mobilitätsmanagements beraten

Die interne Erschließung verbessern: Gewerbeleitsystem für das Gewerbegebiet Dorstfeld West in Dortmund

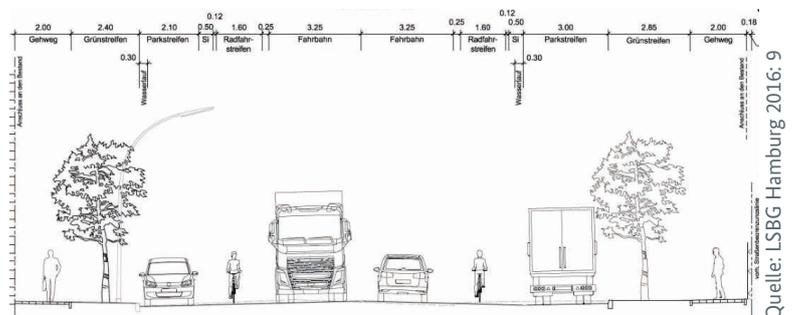
Die bestehenden Beschilderungsanlagen wurden in den vergangenen Jahren nur noch von drei Unternehmen genutzt. Gemeinsam mit den Unternehmen im Gewerbegebiet wurde ein Gestaltungskonzept für ein neues Leitsystem entwickelt, das mehr Standorte und größere Flächen für Firmenlogos bereithält. Durch die partizipative Vorgehensweise beteiligen sich mittlerweile 16 Unternehmen an der Umsetzung.



Quelle: Infographik GmbH & Co. KG 2019

Den ruhenden Verkehr gut organisieren: Klimawirksame Aufwertung der Liebigstraße im Industriegebiet Billbrook/Rothenburgsort in Hamburg

Die Erneuerung eines rund 1,4 km langen Teilstücks der vielbefahrenen Liebigstraße in Billbrook/Rothenburgsort schafft einen sicheren Raum für den Fuß- und Radverkehr: Es werden zwei neue Radfahrstreifen, breitere Gehwege sowie geordnete Pkw- und Lkw-Parkplätze realisiert. Zudem entstehen sieben neue StadtRad-Stationen und zwei Straßenpausen. Begleitende Grünstreifen mit 135 neu gepflanzten Bäumen leisten einen Beitrag zur klimawirksamen Aufwertung des Straßenraums. Die Sanierung wird im Rahmen des Programms „Klimaschutz im Radverkehr“ der Nationalen Klimaschutzinitiative des BMU mit 1,5 Mio. EUR gefördert.



Quelle: LSBG Hamburg 2016: 9

Handlungsfeld „Informations- und Kommunikationstechnologie“

Die IT-Megatrends – Big Data Analytics, Mobile Computing, Cloud-Services, Internet der Dinge und IT-Sicherheit – werden die wirtschaftlichen Tätigkeiten in Zukunft stark verändern und treiben die Digitalisierung voran (Nationaler IT-Gipfel 2015). Daher besitzt die Verfügbarkeit von Breitbandinfrastrukturen und leistungsfähigen Mobilfunknetzen einen herausragenden Stellenwert für die Unternehmensentwicklung am Standort (Difu 2017: 13).

Die Erfahrungen in den ExWoSt-Modellvorhaben zeigen, dass zunächst die aktuelle Versorgungssituation geklärt werden muss. So ergab eine Überprüfung der Breitbandversorgung in den jeweiligen Gewerbegebieten in den ExWoSt-Modellvorhaben Augsburg, Karlsruhe und Hamburg, dass eine qualitativ hochwertige Anbindung zwar vorhanden, bei den Unternehmen im Gebiet jedoch nicht bekannt ist oder von ihnen aus Kostengründen nicht genutzt wird.

Üblicherweise übernehmen bei einer ökonomisch vielversprechenden Nachfrage private Anbieter den Ausbau der IT-Infrastruktur. Das führt, in Verbindung mit der im Vergleich zu Dienstleistungs- und Bürostandorten noch eher geringen Nachfrage in klassischen Gewerbe- und Industriegebieten, häufig zu einer Unterversorgung der Gewerbebestandsgebiete (s. a. Difu 2017: 14).

Die Möglichkeiten und Vorteile eines schnellen Datenanschlusses sind vielen Unternehmen nicht bekannt. Information und Aufklärung über diese Potenziale sowie über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten kann Nachfrage generieren, den Netzausbau damit rentabel machen und die Kosten für den einzelnen Nutzenden senken.

In den Modellvorhaben Dortmund und Karlsruhe wurde der Versuch gestartet, den Netzausbau über Kooperationen mehrerer benachbarter Unternehmen voranzutreiben und so Ausbau- und Anschlusskosten einzusparen. In beiden Fällen war die Nachfrage seitens der Unternehmen jedoch zu gering für eine wirtschaftlich tragfähige Lösung.

Handlungsansätze und Empfehlungen zur Umsetzung

Informationen zur Breitbandversorgung bereitstellen

- zum Breitbandausbau am Standort informieren und aufklären
- über Förderprogramme informieren

Angebot zur Breitbandversorgung ausbauen

- Breitbandausbau und Verlegung von Glasfaserkabeln vorantreiben
- kostenloses WLAN in öffentlichen Bereichen bereitstellen

Ausbau- und Anschlusskosten reduzieren

- Anschlussdichte erhöhen
- Unternehmenskooperationen initiieren, z. B. über Gebietsmanagement oder Unternehmensnetzwerk (z. B.: gemeinsame Angebotsanfragen, gemeinsam genutzte Anschlussleitungen)

Initiative Breitband im Gewerbegebiet Dorstfeld West in Dortmund

Mit einer Bedarfsabfrage und einer Informationsveranstaltung wurden Kooperationen zur Verbesserung der Breitbandversorgung im Gebiet eruiert. Dies veranlasste Netzbetreiber dazu, eigene Initiativen zum Anschluss des Standorts zu entwickeln. Das Gebietsmanagement erstellte einen Informationsflyer zu den Möglichkeiten des Breitbandanschlusses und baute einen E-Mail-Verteiler auf, über den Unternehmen bei den Netzbetreibern gemeinsam günstige Bedingungen aushandeln können.



Initiative Breitband

Gemeinsam schnelles Internet organisieren.
Ziel ist es, die Umsetzung im Gewerbegebiet gemeinsam zu planen und zu koordinieren.

Quelle: Stadt Dortmund 2017b

Handlungsfeld „Soziale Infrastruktur und Nahversorgung“

Versorgungsangebote und Angebote der sozialen Infrastruktur wirken sich positiv auf die Situation der Beschäftigten im Gewerbegebiet aus und erhöhen die Attraktivität des Standorts. So gelten ein gutes gastronomisches Angebot oder Einrichtungen zur Unterstützung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie auf Ebene des Mikrostandorts als starke Pull-Faktoren für Fachkräfte und Beschäftigte (Difu 2017: 25 f.).

Ziel einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung ist daher, für Beschäftigte, Besuchende und Unternehmen ein attraktives Angebot an unterschiedlichen Versorgungsinfrastrukturen bereitzustellen. Dieses muss sich in die übergeordneten städtischen Konzepte, z. B. zum Einzelhandel oder zur Daseins- und Versorgungsinfrastruktur, einbetten.

Im Hinblick auf eine planungsrechtliche Zulässigkeit von Einrichtungen der Nahversorgung oder der sozialen Infrastruktur sind die Unterschiede in Bezug auf die rechtlichen Rahmenbedingungen bei der Ausweisung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO und Industriegebieten nach § 9 BauNVO zu berücksichtigen.

Handlungsansätze und Empfehlungen zur Umsetzung

Nahversorgung verbessern

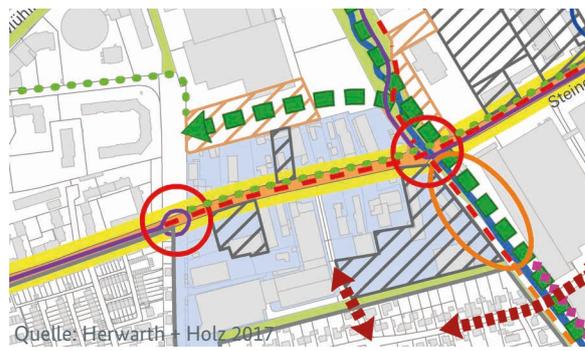
- Standorte für Einzelhandel und Gastronomie schaffen (unter Berücksichtigung übergeordneter Versorgungskonzepte)
- Standorte für mobile Angebote (z. B. Foodtrucks, Bäckerwagen) schaffen bzw. anbieten
- über Angebote in den Gebieten oder benachbarten Quartieren informieren

Bedarf an sozialer Infrastruktur ausloten und diese ggf. bereitstellen

- Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Kinderbetreuung, Sport, Gesundheitsdienstleistungen) verbessern
- angrenzende (Wohn-)Quartiere in die Betrachtung mit einbeziehen
- Potenziale leerstehender oder mindergenutzter Gebäude für die Unterbringung von Versorgungsinfrastruktur ausloten

Neue Versorgungsinfrastrukturen im Gewerbeschwerpunkt Lechhausen in Augsburg

Im Gewerbeschwerpunkt Lechhausen soll im Scharnier zum angrenzenden Wohnviertel ein Quartier für unternehmens- und haushaltsnahe Dienstleistungen (blaue Fläche im Plan) entwickelt werden. Zudem wird in einem leerstehenden Bestandsgebäude eine Kita eingerichtet, die den Bedarf im angrenzenden Wohnquartier mit abdeckt.



After-Work-Lauftreff im Gewerbegebiet Waldau-West in Kassel

Im Gewerbegebiet Waldau-West organisiert das Unternehmensnetzwerk einen wöchentlichen After-Work-Lauftreff. Neben gesundheitlichen Aspekten fördert die gemeinsame sportliche Aktivität den unternehmensübergreifenden Austausch (Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH 10.4.2019).



Handlungsfeld „Ressourceneffizienz und Klimaschutz“

In älteren Gewerbebestandsgebieten gibt es oftmals erheblichen Handlungsbedarf in Bezug auf die Gebäudeenergetik, die Nutzung erneuerbarer Energien oder die Optimierung von Stoffkreisläufen. Insgesamt ist vor allem aufgrund des Gebäudealters und des Modernisierungstaus von einem bedeutenden Potenzial zur Erhöhung der Energie- und Ressourceneffizienz älterer Gewerbegebiete auszugehen (ILS 2012: 62 f.).

Ein Ansatzpunkt liegt bei der Optimierung der Energieeffizienz von Gebäuden. Das Maßnahmenspektrum reicht von kleinen Einzelmaßnahmen wie der Umstellung auf LED-Beleuchtung über die Dachinstallation von Solarzellen bis hin zu einer umfassenden energetischen Gebäudesanierung. Auf betrieblicher Ebene geht es darum, Einsparpotenziale als Anreiz dafür zu nutzen, Maßnahmen zum Klimaschutz oder zur Steigerung der Ressourceneffizienz umzusetzen. Maßnahmen wie die Umstellung auf eine energieeffiziente Straßenbeleuchtung oder die Bereitstellung regenerativer Energiequellen im Gebiet beziehen sich auf die Quartiersebene. Sie setzen die Kooperationsbereitschaft von Unternehmen und nicht zuletzt Investitionen der öffentlichen Hand voraus.

In einigen ExWoSt-Modellvorhaben, z. B. in Dortmund und Kassel, haben Klimaschutzteilkonzepte den entscheidenden Impuls gesetzt, das Thema „integrierte Gewerbebietsentwicklung“ anzugehen. Viele der dort entwickelten Maßnahmen leisten einen Beitrag zur Aufwertung und Erneuerung der Gebiete.

Auch das Konzept der sogenannten Zero Emission Parks (BMI 16.4.2019) zielt darauf ab, über eine Senkung des Energiebedarfs CO₂-Emissionen einzusparen sowie den Material- und Energieverbrauch zu verringern. In der Praxis gestaltet sich die Umsetzung eines komplexen Stoffstrommanagements als große Herausforderung: Stoff- und Energieströme werden weitestgehend einzelbetrieblich gelöst, Ansätze für ein betriebsübergreifendes Stoff- und Energiestrommanagement fehlen und die Unternehmen sind oftmals nicht zur Mitwirkung bereit bzw. sehen sich dazu nicht in der Lage (IfaS 2010: 7).

Handlungsansätze und Empfehlungen zur Umsetzung

Rahmen für Maßnahmen zum Klimaschutz setzen

- Klimaschutz(teil)konzepte erarbeiten
- Klimaschutzmanagement einrichten
- Informations- und Beratungsangebote schaffen

Energieeffizienz auf Quartiersebene verbessern

- Abwärme aus Produktionsprozessen und -anlagen im Quartier als Energiequelle nutzen
- Fernwärmenetze auf- bzw. ausbauen, Anschlussdichte erhöhen
- Blockheizkraftwerke installieren
- Energiesteuerung einzelner Gebäude auf Quartiersebene vernetzen, Energieverbrauch und -erzeugung im Quartier optimieren
- Energiesparen im öffentlichen Raum mit Vorbildfunktion: Straßenbeleuchtung auf energieeffiziente Leuchtmittel umstellen

Energieeffizienz von Gebäuden und Betrieben erhöhen

- mit kurzfristig umsetzbaren Energiesparmaßnahmen beginnen
- energetische Sanierung von Gebäuden und Betrieben vorantreiben
- Energieeffizienz von Heizungs- und Lüftungsanlagen fördern
- betriebsinterne Koordination für Klimaschutz und Ressourceneffizienz einrichten

Projekte zum Stoffstrommanagement initiieren

- Potenziale für ein Stoffstrommanagement erfassen
- Pilotprojekte zum Stoffstrommanagement auf den Weg bringen

Klimaschutzmanager im Gewerbegebiet Fachsenheim-Nord und Seckbach in Frankfurt am Main

Die Stadt Frankfurt am Main hat für fünf Jahre einen Klimaschutzmanager eingestellt, der die Erstellung des Klimaschutzteilkonzepts für das Projektgebiet koordiniert und Energieberatungen organisiert. Er ist in einem gemeinsamen Büro mit dem Gebietsmanagement im Projektgebiet präsent, was einen direkten Zugang zu den Unternehmen und ein gemeinsames Vorgehen gewährleistet.

Kostenlose und individuelle Energieberatung für das nachhaltige Gewerbegebiet!



Quelle: Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH 2018: 54

Handlungsfeld „Risikovorsorge und Klimaanpassung“

Klimaanpassung und Risikovorsorge fördern die Resilienz von Raumnutzungen und -funktionen. Klimaanpassung begegnet den sich abzeichnenden Folgen des Klimawandels; Risikovorsorge bezieht sich zunächst auf aktuelle Technik- oder Naturgefahren wie Hochwasser oder Störfallrisiken. Ziel ist es, Gefahren und Risiken zu erkennen, Räume mit Multigefahrensituationen zu identifizieren und auf dieser Basis Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen (StädteRegion Aachen 2012). Dazu sind nachhaltige, langfristig angelegte Strategien und Maßnahmen erforderlich, die in integrierte Stadtentwicklungskonzepte eingebettet sein sollten. Dabei müssten Klimaschutz und Klimaanpassung verzahnt sein, um wechselseitige Potenziale zu nutzen.

Während der Klimaschutz und zunehmend die Klimaanpassung in den meisten Modellvorhaben bereits auf der Agenda stehen, hat eine integrierte Risikovorsorge noch kaum Eingang in die Planungspraxis gefunden. Insgesamt, so zeigen die Erfahrungen aus den Modellvorhaben, sollten bei Maßnahmen zur Klimaanpassung und Risikovorsorge auch Aspekte wie Ästhetik und Gestaltqualität Berücksichtigung finden. Dies kann über eine entsprechende Prozesskultur, die unterschiedliche Fachressorts sowie Betroffene einbindet, unterstützt werden. Hilfreich ist zudem der Leitfaden „Gewerbeflächen im Klimawandel“, den die StädteRegion Aachen (2012) herausgegeben hat: Dieser richtet sich an Gewerbebetriebe und gibt Empfehlungen für den Umgang mit Klimaveränderungen und Wetterextremen.

Handlungsansätze und Empfehlungen zur Umsetzung

Grundlagen schaffen; aufklären und informieren

- potenzielle Gefahren und Risiken ermitteln und bewerten
- Konzepte zur Klimaanpassung und zur Risikovorsorge erstellen, Prioritäten setzen
- Unternehmen und Eigentümer über Risiken aufklären und bezüglich Maßnahmen und Fördermöglichkeiten beraten

Bauleitplanerisches Instrumentarium für Risikovorsorge und Klimaanpassung einsetzen

- Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsflächen freihalten
- Retentions- und Überflutungsbereiche freihalten
- Verdichtung und Versiegelung begrenzen
- Klimakomfort kleinräumig verbessern
- Niederschlagsabfluss auf Baugrundstücken regeln
- Hochwasser- und Naturgefahrenvorsorge bei Baumaßnahmen einfordern

Thermische Belastung reduzieren

- thermische Belastung quartiers- und gebäudebezogen reduzieren, z. B. durch Begrünung, Beschattung, Einsatz heller Materialien, technische Maßnahmen oder (Raum-)Kühlung

Vorsorgemaßnahmen gegenüber hochwasser- oder starkregenbedingten Überflutungen ergreifen

- aufklären und Vorsorge im Betrieb treffen
- dezentrales Regenwassermanagement betreiben
- Hochwassergefahren verringern: Fließgewässer naturnah gestalten, Retentionsräume schaffen
- in Überschwemmungs- und überschwemmungsgefährdeten Gebieten Nutzungen anpassen, Bebauung vermeiden bzw. rückbauen, angepasste Nutzung bzw. Bauweise einfordern

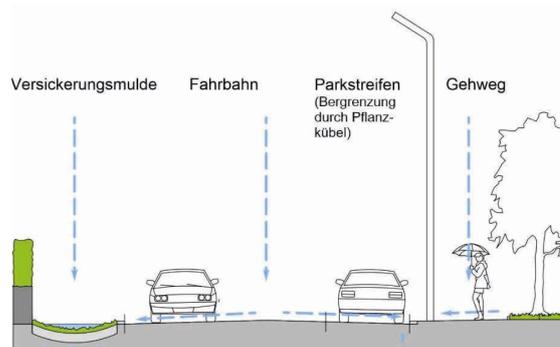
Resilienz gegenüber extremen Wetterereignissen stärken

- Gebäude/Freiflächen an Gefahren durch Windlast, Hagelschlag, Schneelast, Massenbewegungen, Blitzschlag und Dürre anpassen

Versickerung von Niederschlagswasser im Gewerbegebiet Dorstfeld West in Dortmund

Das Entwicklungskonzept für das Gewerbegebiet vertieft u. a. das Klimarisiko „Extremniederschlag“: Um die Versickerung von Niederschlagswasser zu erhöhen, sollen Straßen mit grünen Versickerungsmulden ausgestattet werden.

Quelle: Zero Emission GmbH 2018: 84



Handlungsfeld „Umwelt- und Immissionsschutz“

Betriebsabläufe und Produktionsverfahren in Gewerbe- und Industriegebieten gehen oft mit Störungen, wie Lärm, Staub, Geruchs- oder anderen Belastungen, einher. Liegen die Standorte in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten oder anderen sensiblen Nutzungen, führt dies häufig zu Konflikten. Zudem behindern Störfallbetriebe, Altlasten und Kampfmittel u. a. eine bauliche Verdichtung der Gewerbebestandsgebiete.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz enthält bereits wichtige Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Luftverunreinigungen, Geräuschen oder Erschütterungen. Es soll vor allem erhebliche

Belästigungen verhindern (Schutzpflicht) bzw. Vorsorge gegen erhebliche Belästigungen (Vorsorgepflicht) treffen. Dazu sollen Lärminderungspläne, Emissionskataster oder Luftreinhaltepläne beitragen. Die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ definiert darüber hinaus Immissionsrichtwerte und quantitative Beurteilungsmaßstäbe zur Überprüfung der Einhaltung der Schutzpflicht (Einhaltung der Immissionsrichtwerte) (UBA 7.3.2019).

Betriebe können selbstverantwortlich Maßnahmen zur Reduktion von Emissionen ergreifen. Zudem bieten Nutzungszonierungen oder Betriebsverlagerungen Ansatzpunkte für ein zumindest störungsärmeres Nebeneinander.

Leitfaden zur Erlangung der Kampfmittelfreiheitsbescheinigung in Oranienburg

Die hohe Belastung mit Kampfmitteln und Altlasten stellt eine große Hürde für die Entwicklung im Gewerbepark Mitte in Oranienburg dar. Für jede Nutzungsänderung oder Baumaßnahme ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kosten für die Untersuchungen müssen die Eigentümer tragen; sie überschreiten teilweise die Grundstückswerte. Im ExWoSt-Projekt stellte deshalb das Gebietsmanagement relevante Informationen zur Kampfmittelproblematik in einem Kampfmittel-Leitfaden für Eigentümer, ansässige Unternehmen, Kaufinteressenten und Investoren zusammen. Parallel wurden vorliegende Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen und genehmigte Nutzungen im Gewerbegebiet in flurstücksbezogenen Steckbriefen zusammengeführt. Diese können bei zukünftigen Beratungen der Eigentümer und Nutzenden eingesetzt werden.



Handlungsansätze und Empfehlungen zur Umsetzung

Umweltbelastungen und Nutzungskonflikte erfassen

- (potenzielle) Nutzungskonflikte erfassen; dabei auch regionale Zusammenhänge beachten (z. B. bei Logistikstandorten)

Maßnahmen zur Emissionsminderung im Betrieb umsetzen

- (Produktions-)Prozesse im Hinblick auf Emissionen optimieren
- stark emittierende Betriebsteile auf dem Betriebsgelände so verlagern bzw. anordnen, dass angrenzende sensible Nutzungen nicht (mehr) gestört werden

Nutzungszonierung und -verlagerung initiieren

- Heranrücken sensibler Nutzungen an bestehende Gewerbegebiete verhindern
- über abgestufte Nutzungszonierung im Gebiet das Konfliktpotenzial reduzieren
- störende oder empfindliche Nutzungen verlagern

Immissionsschutzregelungen in Bebauungsplänen verankern

- die Möglichkeiten, über planungsrechtliche Regelungen Emission zu begrenzen und Immissionsschutz einzufordern, ausschöpfen (z. B. Abstandsregelung, Lärmkontingentierung, Nutzungszonierung, Ausrichtung von Gebäuden)

Lösungen im Umgang mit Störfallrisiken, Altlasten und Kampfmitteln finden

- Störfallrisiken erkennen: Seveso-III-Betriebe identifizieren und Abstandsregelungen spezifizieren sowie Störfallrisiken erfassen, kommunizieren und Vorsorge treffen
- Altlasten und Kampfmittelbestände erfassen und Sanierungsstrategien erarbeiten und umsetzen

Handlungsfeld „Naturschutz und Biodiversität“

Begrünungsmaßnahmen im privaten wie öffentlichen Raum können einen Beitrag zur Förderung von Naturschutz und Biodiversität in Gewerbebestandsgebieten leisten. Grünräume bieten Aufenthaltsqualität und können als soziale Treffpunkte und Pausenräume genutzt werden. Eine naturnahe Gestaltung hat zudem ökonomische Vorteile: Im Gegensatz zu intensiv gepflegten Rasenflächen bedürfen ökologisch gestaltete Flächen weniger Pflege und sind damit kostengünstiger (BfN 2015: 23).

Die Vielfalt der in den vergangenen Jahren entstandenen Leitfäden belegt, dass der Naturschutz auch in Gewerbegebieten Einzug gehalten hat:

- Mehr Natur im Gewerbegebiet. Leitfaden für Kommunen zur Beratung von Unternehmen (WILA Bonn 2018)
- Nachhaltige Gewerbegebiete. Empfehlungen für Kommunen (WILA Bonn 2017)
- Naturnahe Firmengelände. Erfahrungen aus der Planungspraxis (Heinz Sielmann Stiftung 2016b)
- Wege zum naturnahen Firmengelände. 21 Ideen für mehr Artenvielfalt auf Unternehmensflächen: von einfach bis aufwendig (BfN 2015)
- WirtschaftsGrün – Naturnahe Gestaltung von Firmengeländen (IHK Dortmund 2016)
- Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur. Leitfaden für ein naturnahes Betriebsgelände (LUBW 2013)

„Natur auf Zeit“ im Gewerbegebiet Lechhausen in Augsburg

Die Stadt Augsburg greift im Rahmen des Projekts „Stadtgrün wertschätzen“ (Verbundprojekt des BMBF) die Idee der „Natur auf Zeit“ auf. Ungenutzte Flächen werden zeitlich begrenzt für natürliche Begrünungskonzepte wie Bienenweiden genutzt. Im Projektgebiet Lechhausen soll dazu ein Pilotprojekt auf einer brachliegenden Fläche umgesetzt werden. Die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstückseigentümers sollten jedoch möglichst wenig beeinträchtigt werden. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag der Stadt Augsburg regelt daher mithilfe einer Ausnahmegenehmigung, dass die Gewerbetreibenden selbst im Falle einer Ansiedlung von geschützten Arten ihr Gelände für eine Bebauung nutzen können. Diese vertragliche Regelungsmöglichkeit soll (weitere) Kooperationen zwischen Gewerbetreibenden und dem Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen anregen.

Handlungsansätze und Empfehlungen zur Umsetzung

Potenzialanalyse und Flächenauswahl für Naturschutzmaßnahmen vorbereiten

- Potenzialanalyse und Flächenauswahl im Rahmen der Gebietsentwicklung vorbereiten
- Potenziale für die naturnahe Gestaltung am Unternehmensstandort ausloten

Anteil an naturnahen Grünräumen erhöhen

- Anteil begrünter Flächen auf Betriebsgrundstücken erhöhen
- Gründächer und Fassadenbegrünung fordern und fördern
- begrünte Verkehrsleitelemente im öffentlichen Raum anlegen
- brachliegende Flächen (temporär) naturnah gestalten
- Artenvielfalt und gefährdete Arten unterstützen (z. B. durch Nisthilfen, Trockenmauern, Totholz)

Versiegelung auf Wegen, Parkplätzen und Lagerflächen minimieren

- Begrünung (z. B. Gründächer) planungsrechtlich festschreiben bzw. Vollversiegelung rechtlich verbieten
- Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasengittersteine für Feuerwehruzufahrten, Parkplätze und Lagerflächen verwenden
- wasserdurchlässige Bauweise für Wege vorsehen

Ökologische Pflegekonzepte umsetzen

- Pflege- und Entwicklungspläne erstellen und umsetzen
- extensive Mahd durchführen
- auf Düngemittel und Pestizide verzichten





6 Bestand hat Zukunft

In vielen Kommunen mangelt es an personellen und finanziellen Ressourcen für die städtebaulich erforderliche Erneuerung und nachhaltige Weiterentwicklung der Gewerbegebiete. Besonders in kleineren Städten mit niedrigeren Bodenpreisen bedarf es einer finanziellen Unterstützung der Kommunen und Eigentümer bei der Gebietsentwicklung. Bereits heute können zwar unterschiedliche Fördermöglichkeiten für die Weiterentwicklung von Gewerbebestandsgebieten von den Kommunen genutzt werden. Die Vielzahl, die sektorale Spezifikation und die unterschiedlichen Fördergeber der nicht speziell auf Gewerbegebiete ausgerichteten Unterstützungsmöglichkeiten erfordern allerdings einen hohen Koordinierungsaufwand und decken nicht die Komplexität der fachämterübergreifenden Planungs-, Prozess- und Investitionsbedarfe in Gewerbegebieten ab.

Ein wichtiger Schritt wäre daher die explizite Berücksichtigung von Gewerbebestandsgebieten in Förderprogram-

men und Finanzierungshilfen des Bundes und der Länder. Unterstützungsbedarf besteht vor allem bei der Einrichtung eines Gebietsmanagements (analog zu den Managementaufgaben bei der Umsetzung der unterschiedlichen Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung), der Erstellung von Machbarkeitsstudien und vorbereitenden Untersuchungen, bei Planungs- und Beteiligungsprozessen, der Erstellung von Bebauungsplänen, dem kommunalen Zwischenerwerb von Grundstücken, bei Erschließungsmaßnahmen, Ordnungsmaßnahmen sowie Maßnahmen der Ressourceneffizienz und Klimaanpassung.

Die Fortsetzung eines Erfahrungsaustauschs zwischen aktiven Kommunen, wie er im Rahmen der Projektwerkstätten und Fachveranstaltungen dieses Forschungsprojekts stattgefunden hat, schafft Möglichkeiten einer effizienten Qualifizierung für die verantwortlichen Akteure in den Verwaltungen.

Aus den Ergebnissen des ExWoSt-Forschungsfelds werden verallgemeinerbare Erkenntnisse für eine erfolgreiche Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete abgeleitet.

Erkenntnisse aus dem ExWoSt-Forschungsfeld

- 1 Gewerbegebiete besitzen substantielle Bedeutung für die Städte und Gemeinden; ihre nachhaltige Entwicklung muss auf allen (Planungs-)Ebenen als entwicklungspolitisches Ziel verankert werden.
- 2 In älteren Gewerbebestandsgebieten konzentrieren sich Defizite und Risiken; gleichzeitig bieten sie vielfältige Potenziale und Chancen für eine nachhaltige Entwicklung von Städten und Gemeinden.
- 3 Die kommunale und raumordnerische Sicherung von Bestandsflächen für Gewerbe und Industrie ist eine grundlegende Voraussetzung für eine erfolgreiche städtische Ökonomie und die Förderung von Produktion in der Stadt.
- 4 Das besondere Städtebaurecht gibt den Kommunen vielfältige Instrumente an die Hand, die bei der Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten zum Einsatz kommen können.
- 5 Die Ziele und Strategien eines nachhaltigen Qualifizierungs- und Anpassungsprozesses für den Gewerbebestandort müssen in ein Gesamtkonzept eingebettet werden.
- 6 Die Entwicklung von Gewerbebestandsgebieten erfordert eine zielgerichtete öffentliche Intervention, d. h. Schwerpunkte für die Erneuerung setzen, öffentliche Investitionen mit Impulswirkung vorantreiben, Innovationen fördern sowie kurzfristige und sichtbare städtebauliche Veränderungen anstoßen.
- 7 Konsequenter nachverdichten bedeutet, Flächenpotenziale in Gewerbebestandsgebieten zu erschließen und Aktivierungshemmnisse offensiv abzubauen.
- 8 Mobilität, Breitband, Nahversorgung: In älteren Gewerbebestandsgebieten besteht ein hoher Bedarf, die Infrastruktur zu erneuern und zukunftsfähig auszubauen.
- 9 Risikovorsorge und Klimaanpassung sind zentrale Themen in Gewerbebestandsgebieten. Das bedeutet: Gefahren und Risiken erkennen und reduzieren, Vorsorge treffen und die Resilienz der Gebiete erhöhen.
- 10 Eine nachhaltige Bestandsentwicklung muss das Umfeld der Gewerbegebiete in den Blick nehmen, um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden oder zu mindern.
- 11 Die langfristigen und komplexen Qualifizierungsprozesse in Gewerbebestandsgebieten erfordern angemessene Governancestrukturen. Dazu zählen eine effektive Ämterkoordination, ein dauerhaftes Gewerbegebietsmanagement und aktive Unternehmensnetzwerke.
- 12 Ein Schlüssel für den Erfolg in der Entwicklung von Bestandsgebieten ist die Beteiligung der Akteure vor Ort.
- 13 Die nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbebestandsgebieten erfordert spezifische Förderstrukturen durch Bund und Länder.
- 14 Durch einen Erfahrungsaustausch zwischen Kommunen und durch Handlungsempfehlungen zu besonderen Herausforderungen können Bund und Länder wertvolle Unterstützung leisten.

Quellenverzeichnis

- agl Hartz Saad Wendl; bs+ städtebau und architektur, 2014: Stadt Frankfurt am Main. Entwicklungskonzept für die Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach. Frankfurt am Main/Saarbrücken.
- BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2015: Forschungsfeldkonzeption. Experimenteller Wohnungs- und Städtebau. Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten. Bonn.
- berchtoldkrass space&options, 2018: Städtebaulicher Rahmenplan Gewerbegebiet Grünwinkel. Bearbeitet im Auftrag der Stadt Karlsruhe und der Karlsruher Fächer GmbH. Karlsruhe.
- Betker, Frank, 2011: Gewerbegebiete. Stiefkinder der nachhaltigen Stadtentwicklung. In: Politische Ökologie, Bd. 124, S. 73–78.
- Betker, Frank, 2013: Nachhaltigkeit institutionalisieren: ein neuer Gesellschaftsvertrag für städtische Gewerbegebiete. GAIA, 22. Jg. (3), S. 178–186.
- BfN Bundesamt für Naturschutz, 2015: Wege zum naturnahen Firmengelände. 21 Ideen für mehr Artenvielfalt auf Unternehmensflächen: von einfach bis aufwendig. Bonn.
- Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, 20.11.2019: Neuer Huckepackbahnhof. Zugriff unter: <https://billebogen.de/huckepackbahnhof/>, Startseite, Projekte.
- BMBF Bundesministerium für Bildung und Forschung, 2017: Projektblätter. Nachhaltige Transformation urbaner Räume. Bonn.
- BMI Bundesministerium des Innern, für Bauen und Heimat, 16.4.2019: Zero Emission Park – länderübergreifendes Projekt zur Entwicklung nachhaltiger Gewerbegebiete in Deutschland. Zugriff: <https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de>, Startseite, Projekte. Klimaschutz.
- BMR Business Metropole Ruhr GmbH, 2.4.2019: Ressourceneffiziente Gewerbegebiete. Zugriff: <https://business.metropol Ruhr.de>, Startseite, Flächen- & Investorenservice, Ressourceneffiziente Gewerbegebiete.
- Bonny, Hanns Werner, 2013: Kurzfassung: Gewerbeflächenbedarf der Stadt München. Prognose für den Zeitraum 2015 bis 2030. München/Dortmund.
- Buckmueller, Christina, 2016: Ressourceneffiziente Gewerbegebiete in der Metropole Ruhr. Forum deutscher Wirtschaftsförderer. 17.-18. November 2016.
- complan Kommunalberatung GmbH, 2010: Aktualisierung und Fortschreibung des Standortentwicklungskonzeptes RWK O-H-V. Potsdam.
- Die Bundesregierung, 20.11.2019: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. Zugriff: http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwbund_26081998_IG19980826.htm. Verwaltungsvorschriften – Teilliste Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit.
- Difu Deutsches Institut für Urbanistik, 2017: Kurzstudie zu kommunalen Standortfaktoren. Ergebnisse auf Grundlage der Daten des Difu-Projekts „Koordinierte Unternehmensbefragung“. Berlin.
- Eickelpasch, Alexander; Behrend, Rainer, 2017: Industrie in Großstädten: Klein, aber fein. In: DIW Berlin (Hrsg.): DIW Wochenbericht, Berlin, S. 639–651, Bd. 32/33.
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 2015: Stromaufwärts an Elbe und Bille. Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst. Hamburg.
- Freudenau, Henrik; Hennings, Gerd; Rinke, Bastian; Siebert, Sebastian; Ziegler-Hennings, Christiane, 2014: Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand. Endbericht. Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt). Dortmund.
- Gemeente Wierden, 2012: Monitoring Kwaliteitsscan. Bedrijventerrein Hogelucht, Wierden. Rapportage. Royal Haskoning DHV.
- Gorter, Erwin; Olden, Han, 2007: Beleid voor bedrijventerreinen in Vlaanderen, Duitsland, Verenigd Koninkrijk en Frankrijk. Utrecht.
- Heinz Sielmann Stiftung, 2016: Naturnahe Firmengelände. Erfahrungen aus der Planungspraxis. Duderstadt.
- Henn Architekten, 20.11.2019: Gebäudeschnitt. Zugriff: <https://www.hamburg.de/contentblob/4445166/e0c799b825a9f496f6192ccad3a2bbfb/data/2015-02-03-gebaeudeschnitthenn-architekten.pdf>

- Herwarth + Holz, 2017: Entwicklungskonzept Gewerbequartier Lechhausen Nord. Im Kontext des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau: Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ (Gewerbe-ExWoSt). Bearbeitet im Auftrag der Stadt Augsburg, Wirtschaftsförderung. Berlin.
- Hüttenhain, Britta, 2012: Stadtentwicklung und Wirtschaft. Strategien und Handlungsansätze zur Entwicklung von Gewerbestandorten. Stadt + Landschaft, 6. Auflage. Detmold.
- IAT Institut Arbeit und Technik, 2017: Produktion zurück ins Quartier? Neue Arbeitsorte in der gemischten Stadt. Gelsenkirchen/Dortmund.
- IfaS Institut für angewandtes Stoffstrommanagement, 2010: Zero Emission Park – länderübergreifendes Modellprojekt zur Entwicklung von nachhaltigen Gewerbegebieten. Abschlussbericht Stoffstrommanagement. Birkenfeld/Kaiserslautern.
- IHK Dortmund, 2016: Wirtschaftsgrün. Naturnahe Gestaltung von Firmengeländen. Dortmund.
- ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH, 2012: Nachhaltige Gewerbegebietentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Abschlussbericht zur wissenschaftlichen Begleitforschung Dezember 2010 bis Juli 2012. Dortmund.
- Infographik GmbH & Co. KG, 2019: Entwurf für ein Gewerbeleitsystem für das Gewerbegebiet Dorstfeld West in Dortmund. Dortmund.
- ISI Institut für Stadt und Immobilien mit Institut für Stadt- und Regionalentwicklung der HfWU; Baader Konzept, 2016: Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg. Optionen für eine sparsame Ausweisung und flächeneffiziente Nutzung von Gewerbeflächen. Mannheim/Nürtingen.
- Läpple, Dieter, 2016: Produktion zurück in die Stadt. Ein Plädoyer. StadtBauwelt, 35. Jg. (211), S. 22–29.
- Läpple, Dieter, 2017: Die Produktive Stadt: Warum sie nötig ist und wie sie möglich wird. Urbane Produktion – eine Strategie für die funktionsgemischte Stadt. Köln.
- Lindfeld, Julia, 2015: Industrieallmende. Weg aus der gentrifizierten Industrie. Dissertation. HafenCity Universität Hamburg, Hamburg.
- LSBG Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer Hamburg, 2016: Klimafreundliche Liebigstraße -LiLi-. Projektskizze. Bundeswettbewerb Klimaschutz im Radverkehr. Hamburg.
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2013: Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur. Leitfaden für ein naturnahes Betriebsgelände. Karlsruhe/Stuttgart.
- Luipold, Uwe; Ring, Peter; Spath, Christian, 2015: Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept Gewerbe Frankfurt am Main im Rahmen des Masterplans Industrie. Berlin.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2011: IBIS Werklocaties. De stand van zaken in planning en uitgifte van werklocaties op 1 Januari 2011 en de uitgifte in 2010.
- Nationaler IT-Gipfel, 2015: Intelligente Städte und Regionen in Deutschland. Aufruf zur digitalen Transformation.
- Piegeler, Monika; Spars, Guido, 2019: Urbane Produktion – Konzept und Messung. Schumpeter Discussion Papers. Wuppertal.
- Priddat, Birger P.; West, Klaus-W., 2012: Die Modernität der Industrie – Thesen. Marburg.
- Provincie Overijssel, 2009: Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid 2009-2015. Project Vitale Bedrijventerreinen. Zwolle.
- Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2016: Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten. Modellprojekt und Leitfaden. Frankfurt am Main.
- RWK O-H-V Regionaler Wachstumskern Oranienburg Hennigsdorf Velten, 2.4.2019: ohne Titel. Zugriff: https://rwk-ohv.de/wp-content/uploads/2014/01/Brabu_Karte_2013-01_Internet.jpg.
- Savona, Maria, 2018: Industrial policy for a European industrial renaissance. A few reflections. SPRU Working Paper Series, SWPS 2018-07. Brighton.
- Schuur, Jan, 2001: Veroudering van bedrijventerreinen. Een structuur voor herstructurering.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, 2011: Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe. Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich. Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, 2015: Masterplan Industriestadt Berlin Version 2.0. Maßnahmen 2014 - 2016. Berlin.

Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt 2017: Vorlage BSV/17/00321 - Beschlüsse. Konzeption zur Steuerung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sexbezogenen Vergnügungstätten in Augsburg.

Stadt Dortmund, 2017a: Plakat zur Initiative „Gemeinsam „Grünen Strom“ bestellen! Dortmund.

Stadt Dortmund, 2017b: Plakat zur Initiative Breitband. Dortmund.

Stadt Karlsruhe, 2014: Unternehmensstandorte zukunfts-fähig entwickeln. Flächenpotenziale gewinnen – nachhaltig bauen – Synergien nutzen. Karlsruhe.

Stadt Karlsruhe (Hrsg.), 2015: Auf dem Weg zum räumlichen Leitbild Karlsruhe. Karlsruhe.

Stadt Oranienburg, 2017: Leitfaden zum Umgang mit Kampfmitteln im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen bzw. Genehmigungen von Nutzungsänderungen im Gewerbegebiet der Sachsenhausener Straße. Oranienburg.

Stadt Ratingen, 2017: Ratingen Digital - Gemeinsam aktiv für Stadt - Unternehmen - Bürger. Unveröffentlichte Präsentation zur gemeinsamen Veranstaltung der Stadt Ratingen, der Standortinitiative Ratingen Tiefenbroich/West e.V. (InWest) und des Unternehmensverbands Ratingen im Oktober 2017.

Stadtentwicklung Wien, 2017: STEP 2025. Fachkonzept Produktive Stadt. Werkstattberichte, Nr. 171. Wien.

StädteRegion Aachen, 2012: Gewerbeflächen im Klimawandel. Leitfaden zum Umgang mit Klimatrends und Extremwetter. Aachen.

UBA Umweltbundesamt, 7.3.2019: Industrie- und Gewerbelärm. Zugriff: <https://www.umweltbundesamt.de>, Themen, Verkehr, Lärm, Nachbarschaftslärm und Lärm von Anlagen, Industrie- und Gewerbelärm.

Ulrich Hartung GmbH, 2018: Spektrum 4.0. Masterplan Ratingen Tiefenbroich/West. Ratingen.

UnternehmensNetzwerk Herzbergstraße, 18.11.2019: Mitglieder. Zugriff: www.herzbergstrasse.de. Mitglieder

Vlaio Agentschap Innoveren & Ondernemen, 13.10.2016: Bedrijventerreinen in kaart: Inventaris bedrijventerreinen nu erkend als authentieke bron. Online verfügbar unter: <http://www.vlaio.be/nieuws/bedrijventerreinen-kaart-inventaris-bedrijventerreinen-nu-erkend-als-authentieke-bron-0>.

Vlaio, 8.10.2016: Over ons. Zugriff: <http://www.vlaio.be/content/over-ons>.

Weber Architekten; 2017: Entwurfsskizzen zu einem Grundstückstausch im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans 112 „Gewerbegebiet Sachsenhausener Straße“ in Oranienburg.

WILA Bonn, 2017: Nachhaltige Gewerbegebiete. Empfehlungen für Kommunen. Grün statt Grau. Gewerbegebiete im Wandel. Bonn.

WILA Bonn, 2018: Mehr Natur im Gewerbegebiet. Leitfaden für Kommunen zur Beratung von Unternehmen. Grün statt Grau. Gewerbegebiete im Wandel. Bonn.

WILA Bonn, 2.4.2019a: Gewerbegebiete im Wandel. Zugriff: www.gewerbegebiete-im-wandel.de.

WILA Bonn, 2.4.2019b: Klimaschutz-Netzwerk erhält Förderung von Land und EU. Zugriff: <https://www.wilabonn.de/aktuelles/pressemitteilungen/870-starke-partnerschaften-gewerbegebiete.html>, Aktuelles, Pressemitteilungen.

Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH, 18.11.2019: Standortinitiative. Zugriff: www.frankfurter-osten.de. Standortinitiative, Zur Satzung.

Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH, 10.4.2019: Start. Zugriff: <https://www.industriepark-kassel.de>.

Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH, 24.4.2019: After Work Lauftreff. Zugriff: <https://www.industriepark-kassel.de/aktuelles-projekte/lauftreff-ipk>, Aktuelles/ Projekte, Lauftreff

Zero Emission GmbH, 2016: ...mehr [als] Gewerbe! Ressourcenoptimiertes Gewerbeflächenmanagement durch Kooperation im Gewerbequartier Grünwinkel. Schlussbericht REGEKO Baustein 1 - Flächen gewinnen durch Innenentwicklung. Wuppertal/Karlsruhe.

Zero Emission GmbH, 2018: Nachhaltige Weiterentwicklung Gewerbegebiet Dorstfeld West. Querschnittskonzept. Wuppertal/Dortmund.

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BID	Business Improvement District
BMBF	Bundesministerium für Bildung und Forschung
BMI	Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
BMU	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
GewerbeExWoSt	ExWoSt-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“
GIS	Geographisches Informationssystem
IT	Informationstechnologie
LED	(light-emitting diodes) Leuchtdioden
Lkw	Lastkraftwagen
NRW	Nordrhein-Westfalen
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	Personenkraftwagen
WLAN	(wireless) drahtloses LAN

Bildnachweise

Titelseite: Torsten Becker, tobestadt, Frankfurt am Main

Seite 6, von links oben nach rechts unten: Stadt Augsburg, agl/BPW, Stadt Dortmund, agl/BPW, IBA Hamburg, agl/BPW, agl/BPW, Stadt Oranienburg, agl/BPW

Seite 8: Stadt Oranienburg

Seite 11: agl

Seite 13: von links oben nach rechts unten: agl/BPW, IBA Hamburg, regioconsult, Planergemeinschaft, Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH, Zero Emission GmbH, Stadt Ratingen, agl/BPW, Stadt Augsburg

Seite 16: Stadt Dortmund

Seite 21, von oben links bis 3. Reihe links: agl/BPW; von 3. Reihe rechts bis unten links: Tina Merkau

Seite 22: berchtoldkrass space&options 2018

Seite 25: Stadt Ratingen

Seite 30: Stadt Augsburg

Seite 33: Stadt Kassel

Seite 35, von oben: Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH; regioconsult

Seite 37, von links: Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH, Zero Emission GmbH, Location S

Seiten 38 und 39: Kai-Michael Dietrich/IBA Hamburg

Seite 40: regioconsult

Seite 41, von oben: Stadt Dortmund, Birgit Kopp

Seite 49: Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer Hamburg

Seite 55: Birgit Kopp

Seite 56: agl/BPW

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 10557 Berlin

E-Mail: service@bmi.bund.de

Internet: www.bmi.bund.de

Fachliche Bearbeitung

agl Hartz • Saad • Wendl | Landschafts-, Stadt- und Raumplanung, Saarbrücken

Bearbeitung: Andrea Hartz, Christine Schaal-Lehr, Stephanie Bächle

in Kooperation mit:

BPW baumgart+partner | Stadt- und Regionalplanung, Bremen

Bearbeitung: Frank Schlegelmilch, Ida Frenz

Stand

2/2020

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Gestaltung

agl Hartz • Saad • Wendl | Landschafts-, Stadt- und Raumplanung, Saarbrücken

Bildnachweis

siehe Seite 62

Bestellmöglichkeit

Publikationsversand der Bundesregierung

Postfach 48 10 09, 18132 Rostock

Servicetelefon: 030 18 272 2721

Servicefax: 030 1810 272 2721

E-Mail: publikationen@bundesregierung.de

Bestellung über das Gebärdentelefon: gebaerdentelefon@sip.bundesregierung.de

Online-Bestellung: www.bundesregierung.de/publikationen

Weitere Publikationen der Bundesregierung zum Herunterladen und zum Bestellen finden Sie ebenfalls unter:
www.bundesregierung.de/publikationen

Diese Publikation wird von der Bundesregierung im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit herausgegeben. Die Publikation wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen sowie für Wahlen zum Europäischen Parlament.

